

**КОНЦЕПЦИЯ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО ЦЕНТРА
« ЭДЕМ »
ГОРОД ВОЛЖСКИЙ**



Имидж и география Волжского



Общая информация



Социально-экономические показатели

Основные социально-экономические показатели Волжского



- ◆ Численность населения без подчиненных городской администрации населенных пунктов на 1.01.2007 - **307,3 тыс. чел.**
- ◆ Естественная убыль населения за 2006 год - **1073 человек**
- ◆ Миграционная убыль населения за 2006 год – **104 человека**
- ◆ Число домохозяйств – **115699**
- ◆ Среднесписочная численность работников крупных и средних организаций, 2006 г. - **82271 человек**
- ◆ Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата, июль 2007 г. - **10766 руб.**
- ◆ Оборот розничной торговли, 2006 год – **14161,3 млн. руб.**
- ◆ Оборот общественного питания – **364,4 млн. руб.**
- ◆ Объем отгруженных товаров и выполненных работ и услуг за 2006 г. - **59031 млн. руб.**
- ◆ Ввод в действие жилых домов, 2006 г. – **73020 кв. м**
- ◆ Количество легковых автомобилей в личной собственности граждан – **38,1 тыс. шт.**
- ◆ Инвестиции по крупным и средним организациям, 2006 г. – **\$179 млн.**

Имидж города

♦ Современный Волжский — залитый солнцем цветущий сад среди ковыльной степи. Благополучный, благоустроенный, молодой, динамично развивающийся город. По итогам Всероссийского конкурса «Самый благоустроенный город России» Волжский неоднократно занимал призовые места.

♦ Волжский — уникальный город. Он зародился в начале 1950-х годов в связи со строительством Сталинградской ГЭС. Всего за пол века своего существования он превратился в крупный экономический центр Нижнего Поволжья. Большинство предприятий города благополучно вписались в новые экономические отношения, что обеспечивает городу экономическую стабильность.

♦ Волжский занимает выгодное географическое положение, располагаясь на пересечении важнейших автомобильных, железнодорожных и водных транспортных путей. Как известно, выгодность географического положения в большинстве случаев — определяющий фактор экономического благополучия

♦ Волжский расположен рядом с Волго-Ахтубинской поймой — уникальным природным парком, не имеющим аналогов в мире. Волго-Ахтубинская пойма — потрясающее место для летнего отдыха, рыбалки и охоты.

Главные богатства Волжского

- квалифицированные рабочие кадры
- дешёвая электроэнергия Волгоградской ГЭС
- выгодное географическое положение
- благоприятные рекреационно-климатические ресурсы

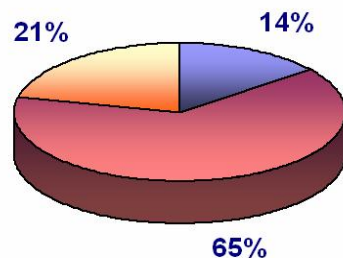


Население

Распределение населения
Волгоградской области по крупнейшим
населённым пунктам



Трудовые ресурсы

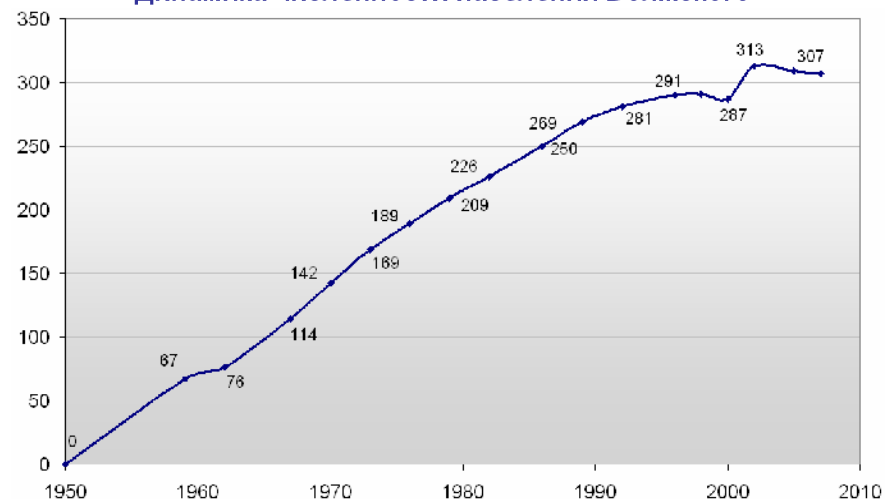


■ моложе трудоспособного возраста
■ в трудоспособном возрасте
■ старше трудоспособного возраста

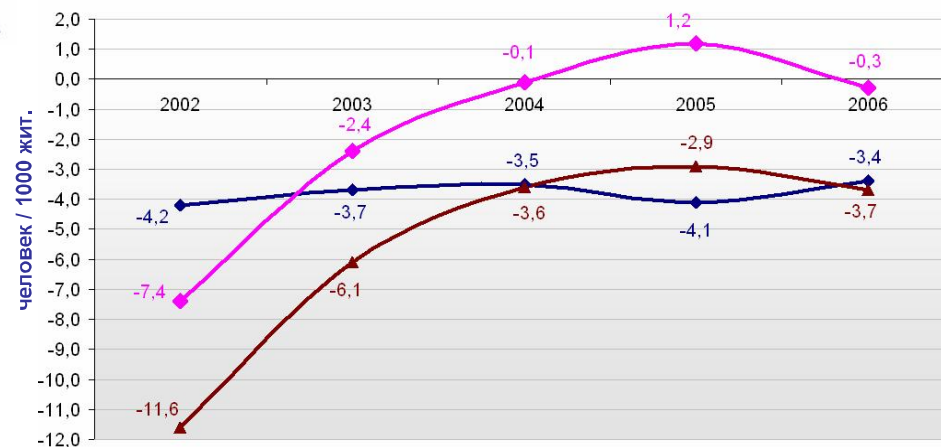
Доля населения в
трудоспособном возрасте, %

Ставрополь	69
Оренбург	68
Тольятти	67
Екатеринбург	66
Ижевск	66
Волжский	65
Липецк	65
Тверь	65
Астрахань	64
Ростов-на-Дону	64
Самара	64
Волгоград	64
Воронеж	64
Белгород	62
Смоленск	62
Санкт-Петербург	62
Тула	62
Уфа	61
Челябинск	59

Динамика численности населения Волжского



Волжский: естественный, миграционный и общий
прирост (убыль) населения за последние 5 лет



Размещение населения



- Площадь жилых кварталов – около 20 кв. км

- Протяженность города с северо-запада на юго-восток – 9,5 км

- Протяженность города с юго-запада на северо-восток – 2-3 км

- Благодаря преобладанию многоэтажной жилой застройки город в целом характеризуется компактностью и высокой плотностью населения. Минимальные значения плотности населения наблюдаются в Рабочем поселке, максимальные – в микрорайонах на востоке города

- Жилищное строительство осуществляется главным образом на востоке города и вдоль Волго-Ахтубинской поймы

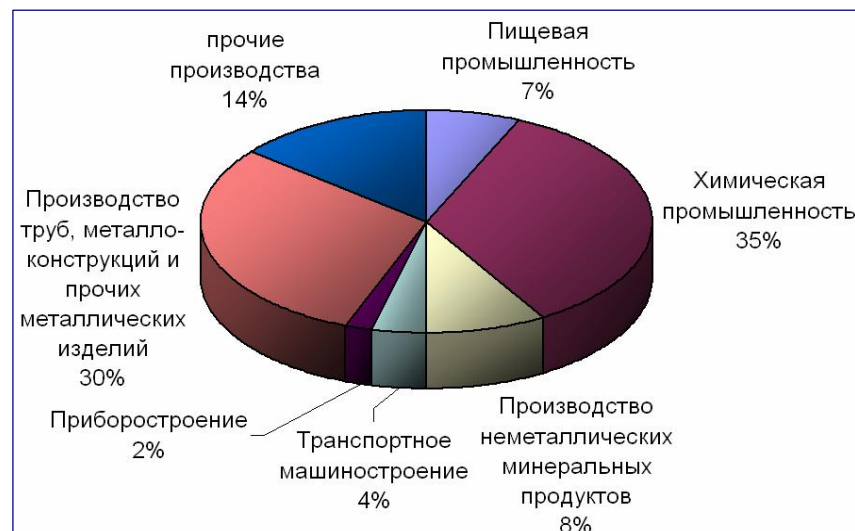


Экономическая база

Распределение занятых по отраслям экономики



Распределение занятых по отраслям промышленности



Крупнейшие промышленные предприятия Волжского:

- ОАО «Волжская ГЭС» - электроэнергия
- ОАО «Волжский трубный завод» – стальные трубы для нефтегазовой, химической, нефтехимической промышленности, машиностроения и теплоэнергетики
- ОАО «Волжский завод электробытовой техники «ВолТек»» – крупнейший на Юге России производитель бытовой техники (стиральные машины, пылесосы и пр.)
- ОАО «Сибур-Волжский» – химические волокна и нити, технические ткани
- ОАО «Волжский оргсинтез» – кормовой метионин, N-метиланилин и другие продукты базовой химии
- ЗАО «Волжскрезинотехника» - резинотехнические изделия
- ООО «Волжский завод РТИ «Химавто»» - резинотехнические изделия для автомобилей ВАЗ и ГАЗ
- ОАО «Волтайр-Пром» (Волжский шинный завод) – автомобильные шины
- ОАО «Волжский подшипниковый завод» - роликовые подшипники для рельсового и автомобильного транспорта, металлургии и станкостроения
- ОАО «Волжский абразивный завод» - шлифматериалы и абразивный инструмент
- ОАО «Волжский завод асбестовых технических изделий» (ВАТИ) – прокладочные, уплотнительные, тепло- и электроизоляционные материалы
- ЗАО «Волжское автобусное производство «Волжанин»» - автобусы марки «Волжанин»
- ОАО «Волжский завод металлоконструкций» (ВЗМК) – строительные металлоконструкции, опоры ЛЭП, антенные опоры сотовой связи
- Волжский филиал ОАО «Сан ИнБев» (Волжский пивоваренный завод) – пиво

Волжский – один из крупнейших промышленных центров страны. В городе функционирует более 500 промышленных предприятий. Профилирующими отраслями промышленности Волжского является электроэнергетика, химическая промышленность и металлургия.

Ориентированность значительной части предприятий на зарубежный и общероссийский рынок, многоотраслевая структура промышленности и большое количество предприятий обеспечивает экономике Волжского высокую стабильность.

Качество жизни населения

Уровень доходов

Город	Среднемесячная зарботная плата в 2005 году, рублей
средняя по России	8500
Москва	13747
Череповец	12436
Санкт-Петербург	10343
Екатеринбург	10113
Тольятти	9942
Краснодар	9310
Пермь	9307
Уфа	9087
Омск	9010
Самара	8827
Тверь	8724
Челябинск	8664
Липецк	8564
Оренбург	8262
Ростов-на-Дону	7953
Волгоград	7834
Тула	7785
Смоленск	7653
Белгород	7630
Воронеж	7257
Волжский	7175
Астрахань	6957
Пенза	6867
Таганрог	6263
Ставрополь	5416

* Среднемесячная зарплата в июле 2007 года составила **10766** рублей

Жилищное строительство

Город	Ввод в действие общей площади жилых домов в 2005 году	
	Всего, тыс. кв. м	на 1000 жит., кв. м
Белгород	285.1	828.3
Воронеж	610.7	657.4
Ставрополь	221.7	619.6
Ростов-на-Дону	620.1	586.2
Смоленск	176.6	555.5
Липецк	268.2	533.1
Омск	595.2	520.8
Москва	5224.1	503.2
Новосибирск	704.4	498.5
Санкт-Петербург	2273.4	487.7
Екатеринбург	643.6	481.9
Оренбург	258.2	479.4
Уфа	470.0	450.5
Челябинск	440.5	403.0
Вологда	110.3	383.0
Волгоград	163.0	319.6
Тверь	125.2	307.8
Самара	335.7	291.4
Тула	122.3	237.4
Череповец	64.3	208.5
Волжский	47.1	147.5
Архангельск	29.4	82.6

* В 2006 году введено в строй 73020 кв. метров жилья, что в пересчете на 1000 жителей составило **236,7** кв. м

Обеспеченность автомобилями

Автомобилей, единиц на 1000 жителей, 2005-2006	
Москва	233
Санкт-Петербург	220
Ростов-на-Дону	208
Череповец	205
Екатеринбург	204
Уфа	201
Воронеж	193
Оренбург	192
Астрахань	191
Вологда	188
Ставрополь	178
Белгород	174
Смоленск	174
Барнаул	172
Омск	166
Тверь	156
Архангельск	136
Волжский	124

Представленность крупнейших банков

Филиалы 30 крупнейших
банков (из списка Банка
России по состоянию на
01.09.2006, источник:
www.cbr.ru)

Москва	30
Санкт-Петербург	28
Нижний Новгород	25
Самара	22
Новосибирск	21
Ростов-на-Дону	21
Краснодар	21
Екатеринбург	20
Пермь	20
Саратов	19
Омск	18
Челябинск	18
Волгоград	17
Красноярск	17
Барнаул	16
Воронеж	16
Ижевск	16
Иркутск	16
Тула	15
Владивосток	13
Тюмень	13
Ставрополь	13
Астрахань	12
Смоленск	12
Оренбург	12
Хабаровск	12
Белгород	11
Липецк	11
Тверь	10
Казань	10
Уфа	9
Тольятти	5
Волжский	4
Таганрог	4

Транспортная система

Важнейшие транспортные магистрали Волжского
(со среднесуточным автомобильным трафиком буднего дня,
сумма 2 направлений)

Магистраль	Макс. трафик, тыс. а/м в сутки
Продольные	
пр. Ленина	43
ул. Карбышева	31
ул. Мира – ул. Химиков	37
ул. Пушкина (промышленная)	30
Поперечные	
ул. Александрова	30
ул. Энгельса	22



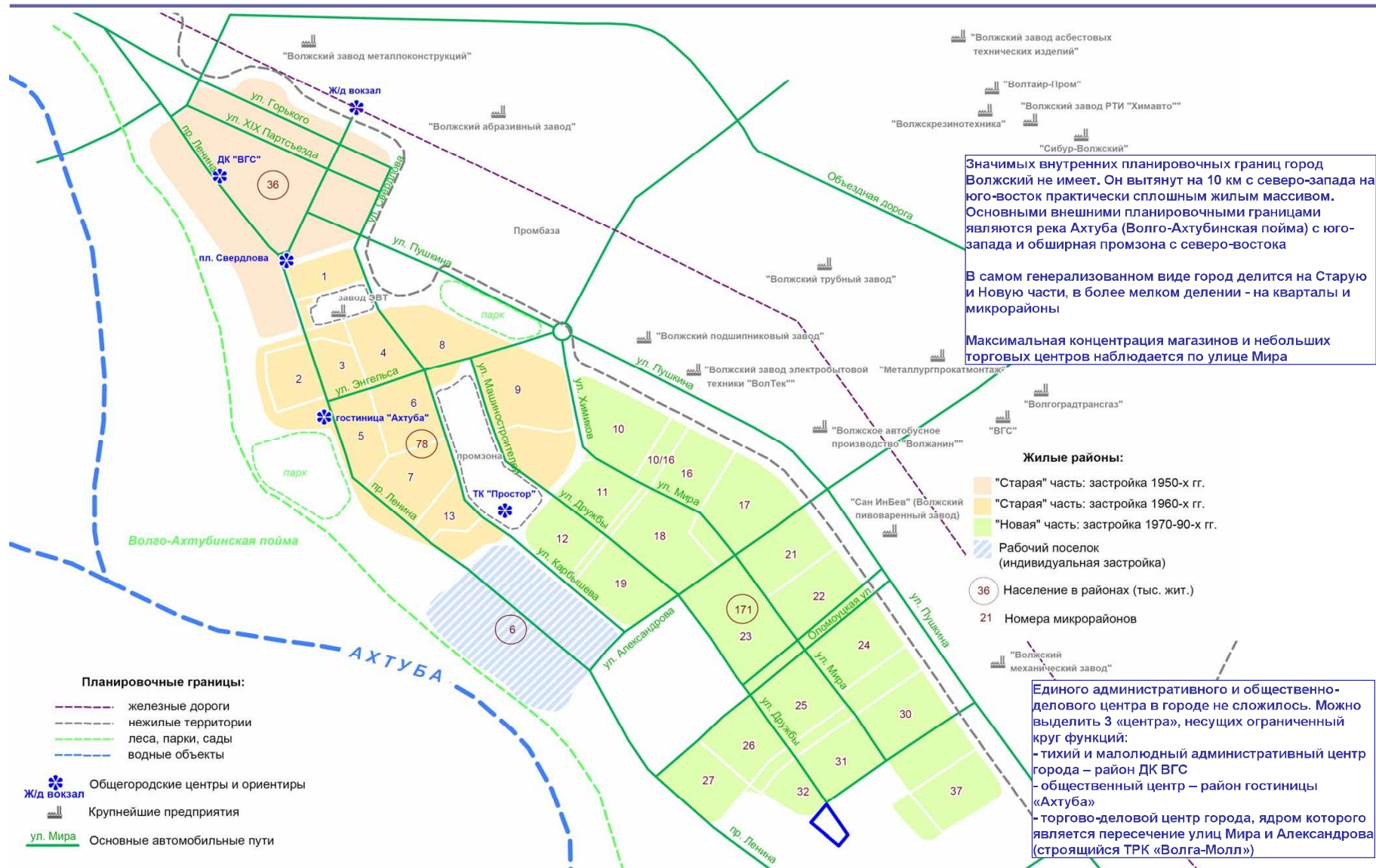
проспект Ленина



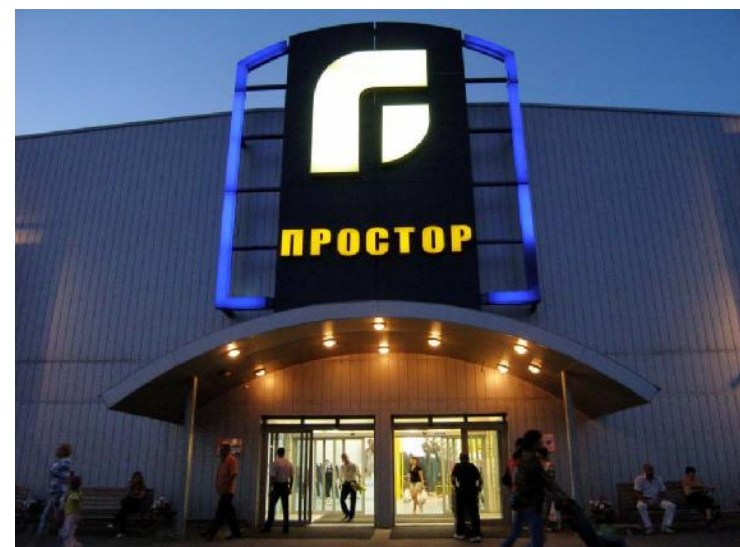
улица Александрова



Географическая модель города



Обзор рынка
торговой
недвижимости
Волжского

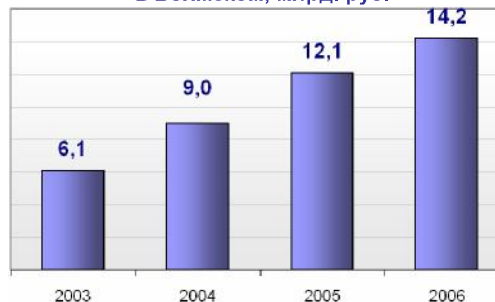


Базовые показатели

Оборот розничной торговли, 2005 год

Город	Всего, млрд. рублей	В среднем на одного жителя, тыс. руб.
Москва	1586,1	152,8
Ставрополь	45,8	127,7
Тольятти	92,4	129,2
Краснодар	89,3	114,6
Екатеринбург	154,8	115,5
Пермь	95,6	94,6
Тверь	33,5	82,3
Липецк	42,5	84,0
Ростов-на-Дону	89,4	83,7
Казань	91,7	83,0
Челябинск	81,6	73,9
Смоленск	26,0	81,8
Самара	95,9	81,5
Уфа	81,7	77,8
Белгород	23,5	68,8
Красноярск	68,4	75,2
Нижний Новгород	96,7	73,3
Омск	75,2	66,7
Оренбург	37,4	69,3
Новосибирск	101,4	71,1
Архангельск	23,5	66,1
Волгоград	68,9	66,0
Барнаул	42,1	63,1
Тула	31,8	59,9
Воронеж	52,1	56,1
Санкт-Петербург	246,1	52,8
Астрахань	21,3	42,8
Волжский	11,0	34,3
Ижевск	23,2	36,7

Динамика розничного товарооборота в Волжском, млрд. руб.

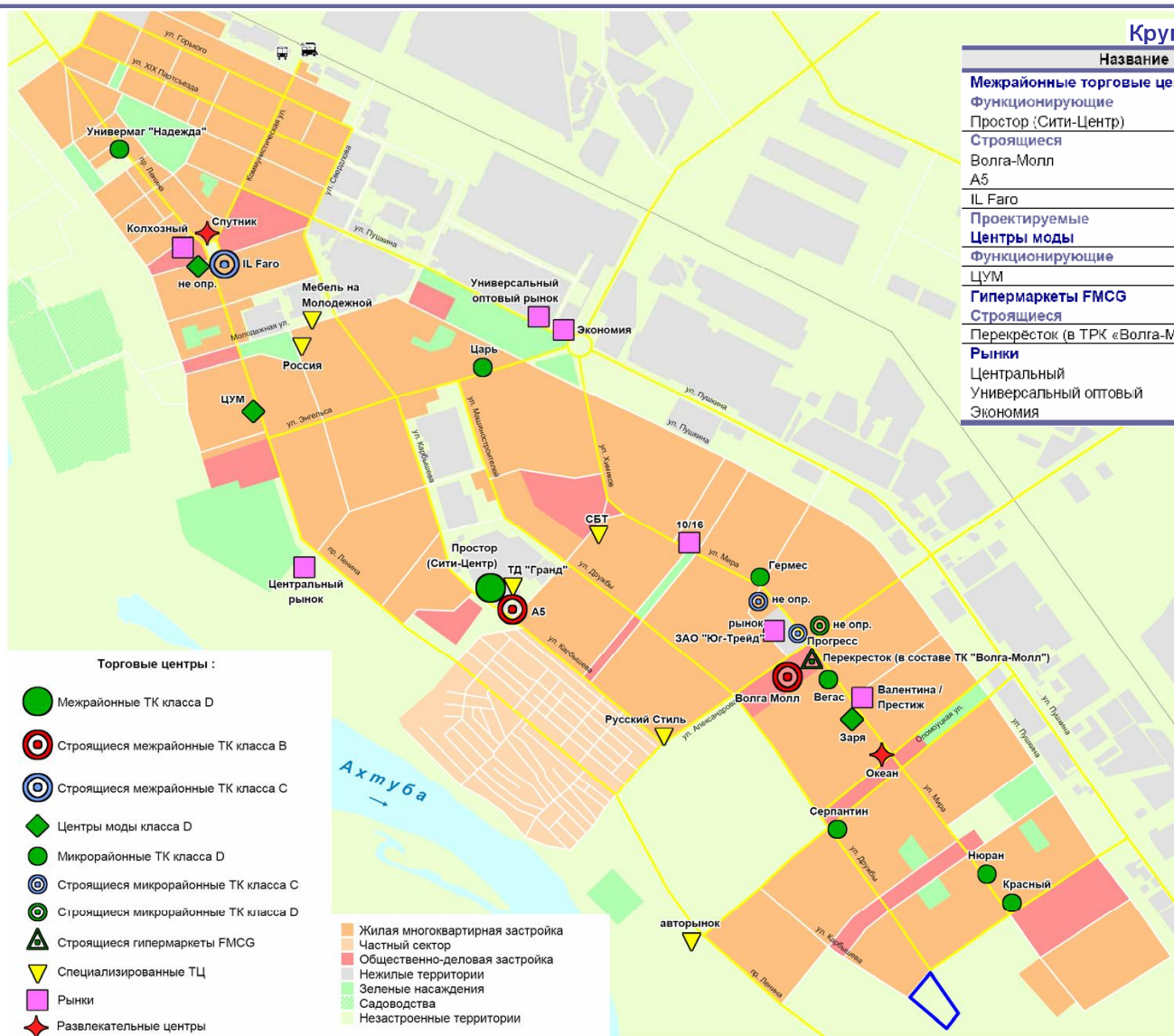


- В Волжском 16 торговых центров, из которых 5 специализируются на торговле мебелью или товарами группы DIY
- Только 3 торговых центра имеют общую площадь более 2000 кв. м – «Простор», «ЦУМ» и «Гермес»
- Только 2 торговых центра имеют общегородское (межрайонное) значение – «Простор» и «ЦУМ»
- Крупнейшим торговым комплексом Волжского является ТРК «Простор», расположенный в корпусах бывшего таксопарка. Причем только главный корпус комплекса общей площадью 7200 кв. м с расположенным в нем супермаркетом «Рамстор» можно рассматривать как отвечающий современным требованиям торговый центр
- В городе нет ни одного гипермаркета FMCG. Сектор FMCG представлен в Волжском супермаркетом «Рамстор» (в ТРК «Простор», площадь зала 3000 кв. м), несколькими небольшими супермаркетами местных сетей «Радеж» и «Ман» площадью чуть более 1000 кв. м и большим количеством магазинов в формате «у дома»
- В городе, несмотря на достаточно высокие темпы жилищного строительства, нет ни одного крупного строительного и мебельно-интерьерного торгового центра
- 6 строящихся торговых центров общей площадью около 70 тыс. кв. м. Крупнейшим торговым объектом Волжского в 2008 году станет строящийся в

Структура розничного товарооборота по типам организаций



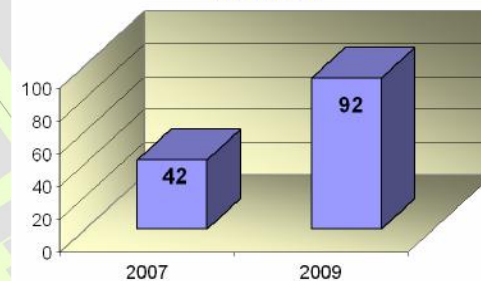
Торговые центры



Крупнейшие торговые центры

Название	Адрес	Класс	GLA
Межрайонные торговые центры			
Функционирующие			
Простор (Сити-Центр)	ул. Карбышева, 47-а	D	20000
Строящиеся			
Волга-Молл	ул. Александрова, 18-а	B	30000
A5	пр. Ленина, 53	D	14000
IL Faro	ул. Карбышева, 47-а	C	5000
Проектируемые			
Центры моды			
Функционирующие			
ЦУМ	пр. Ленина, 84-а	D	6000
Гипермаркеты FMCG			
Строящиеся			
Перекресток (в ТРК «Волга-Молл»)	ул. Александрова, 18-а	—	н/д
Рынки			
Центральный	пр. Ленина, 94	—	—
Универсальный оптовый	ул. Пушкина, 39	—	—
Экономия	ул. Пушкина, 39	—	—

Суммарная GLA торговых центров, тыс. кв. м



Стратегическая карта девелопера



**Экономико-
географическая
оценка
местоположения
участка**



Зоны доступности

- 10-минутная пешеходная доступность
- 5-минутная доступность на автомобиле
- Основные автомагистрали
- Строящиеся и проектируемые улицы
- Ближайшие остановки общественного транспорта
- Автозаправочные станции
- Автостоянки
- Население в зонах (тыс. жит.)

Общественные объекты

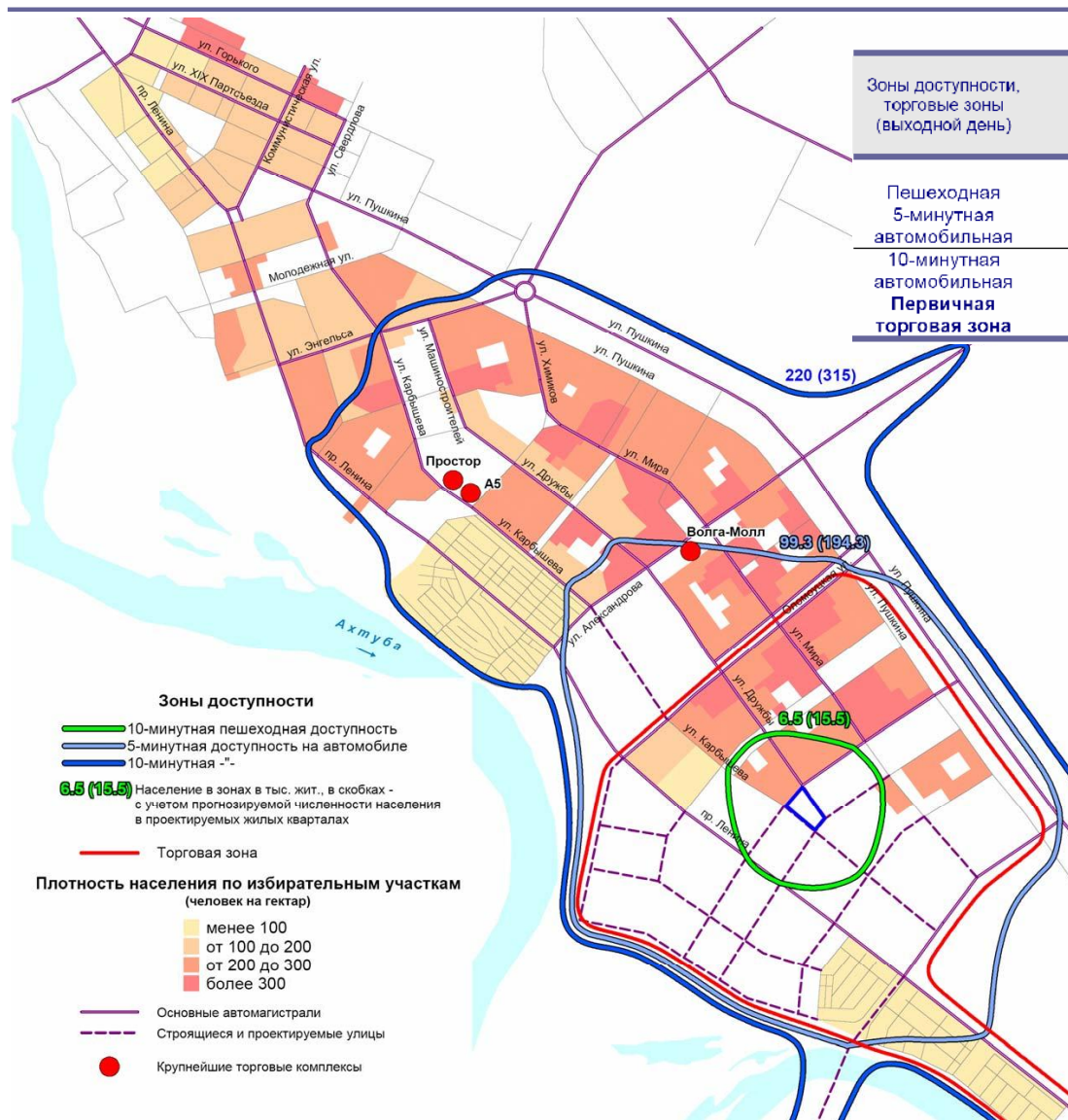
- Высшие учебные заведения
- Объекты здравоохранения
- Промышленные предприятия

Сетевые и крупнейшие продовольственные магазины:

- Супермаркеты
- Магазины в формате "у дома"
- Крупные магазины непродовольственных товаров

The map displays the settlement area around the Volgograd State Technical University (VSTU). It shows various accessibility zones, including a 10-minute pedestrian zone (green outline) and a 5-minute car access zone (blue outline). The map also highlights major roads, planned streets, and public transport stops. Key landmarks include the VSTU campus, the Volgograd State Medical Center, and several industrial enterprises like the Volgograd Mechanical Plant. The map also indicates the presence of supermarkets, convenience stores, and large non-food stores.

Зоны транспортной доступности и торговая зона.



Характеристика зон доступности

Зоны доступности, торговые зоны (выходной день)	Постоянное население, тыс. чел.	Взрослое (18+) население, тыс. чел.	Количество домохозяйств, тыс. единиц	Доход населения, тыс. \$ в мес.	Расходы на FMCG, тыс. \$ в мес.
Пешеходная	6,5	4,7	2,3	2802	1093
5-минутная автомобильная	99	72	35	42669	16641
10-минутная автомобильная	220	160	79	94820	36980
Первичная торговая зона	67	49	24	28877	11262

- В пределах зоны 10-минутной транспортной доступности проживает более 70% населения Волжского
- В пределах зоны 15-минутной транспортной доступности расположен весь город Волжский
- В результате жилищного строительства к юго-востоку от участка в ближайшие 8-10 лет население зоны 5-минутной транспортной доступности и торговой зоны может увеличиться на несколько десятков тысяч человек

Оценка местоположения участка. SWOT-анализ

SWOT- анализ

Сильные стороны (Strengths) • расположение в юго - восточной части города характеризующейся максимальными для Волжского значениями плотности населения . Это обеспечивает высокие значения численности населения в пределах зон пешеходной и 5- минутной транспортной доступности • слабое развитие на сегодняшний день сферы торговли и услуг в прилегающей к участку юго восточной части Волжского	Слабые стороны (Weaknesses) • крайне периферийное положение в настоящее время как по отношению к основным жилым массивам и оживленным городским транспортным магистралям , так и по отношению к основным конкурирующим объектам
Возможности (Opportunities) • реализация Генерального плана города Волжский, отводящего земли к востоку от участка под массовое многоэтажное жилищное строительство, поставит исследуемый участок практически в центр самого населённого жилого массива города с высокой долей молодого населения с уровнем дохода выше среднего. • расположение в окружении проектируемых социально-значимых объектов (медико-оздоровительный центр, спортивно-оздоровительный комплекс, автовокзал и др.) – центров притяжения населения • улица Карбышева, проектируемый отрезок которой прилегает к участку с юга, должна стать одной из важнейших транспортных магистралей города, прорезающей весь город Волжский вдоль. При этом магистраль примет на себя значительную часть трафика с перегруженных в настоящее время проспекта Ленина и улицы Мира • введение в эксплуатацию автодороги из центра Волгограда с выходом на проспект Ленина в районе пос. Южный резко увеличит интенсивность транзитного трафика по прилегающим к участку магистралям. Это качественным образом отразится на посещаемости будущего торгового центра	Угрозы (Threats) • большое количество свободной земли на прилегающих к участку территориях создаёт угрозу усиления конкурентного окружения в долгосрочной перспективе

Генеральный план развития территории



Архитектурно-
функциональная
концепция
торгового комплекса

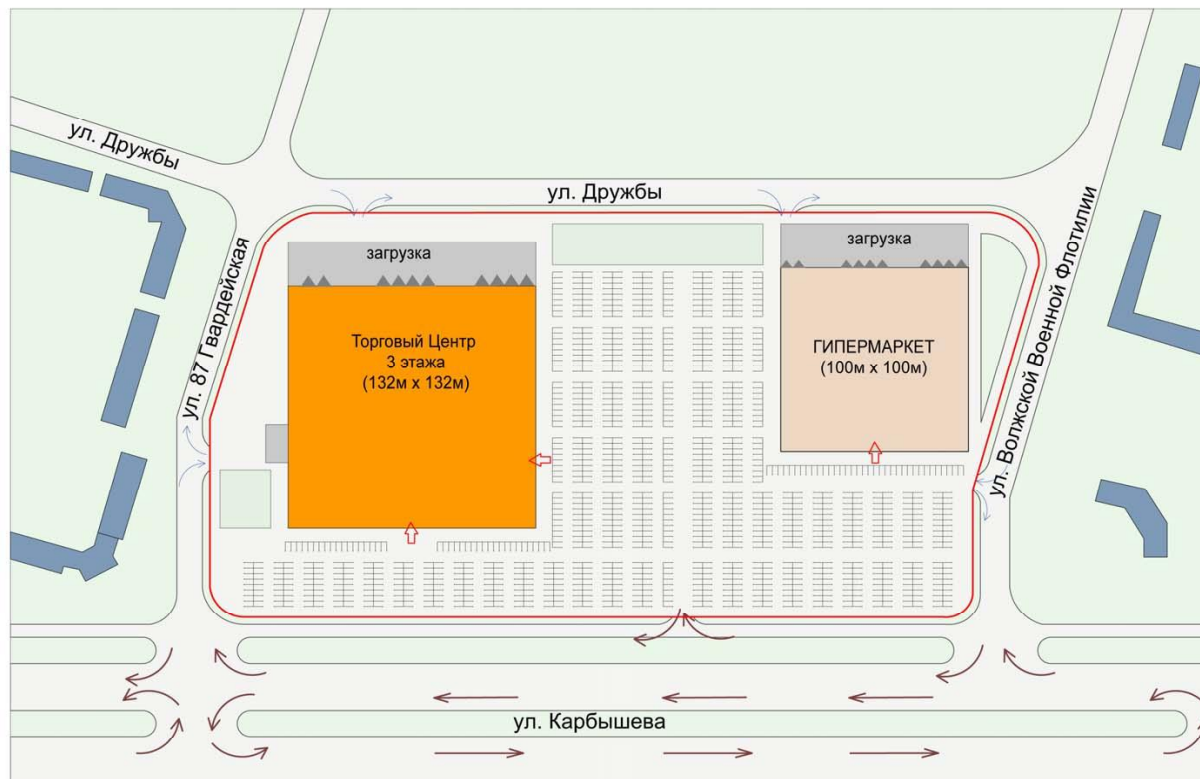


Позиционирование торгового комплекса

Учитывая особенности местоположения, современного состояния и перспектив развития рынка розничной торговли города Волжский, оптимальной представляется следующая концепция торгового комплекса:

- ➡ Формат – торгово-развлекательный комплекс межрайонного значения
- ➡ Целевая аудитория: семьи с уровнем достатка не ниже среднего, новоселы, молодежь, проживающие в новой (восточной) части города Волжский.
- ➡ Комплекс рассчитан, преимущественно, на покупателей на автомобилях.
- ➡ Размер – не менее 50 тыс. кв. м (две очереди)
- ➡ Этажность – не более 3 этажей
- ➡ Парковка – открытая, не менее чем на 1300 машиномест
- ➡ Якорные арендаторы – гипермаркет продовольственных и сопутствующих товаров, гипермаркет товаров для ремонта, мебельно-интерьерный центр, супермаркеты бытовой электроники, товаров для дома, для спорта и активного отдыха, детских товаров, универмаг одежды.

Эскиз генерального плана



Учитывая особенности

местоположения ТЦ
относительно транспортных
магистралей, будут созданы
несколько узлов въезда-
выезда:

1. Для посетителей торгового центра на парковку
 - с ул. Карбышева
 - с ул. Волжской Военной флотилии
 - с ул. 87 Гвардейской
2. Для загрузки торгового центра
 - с ул. Дружбы к зданию торгового центра
 - с ул. Дружбы к зданию гипермаркета DIY

Условные обозначения

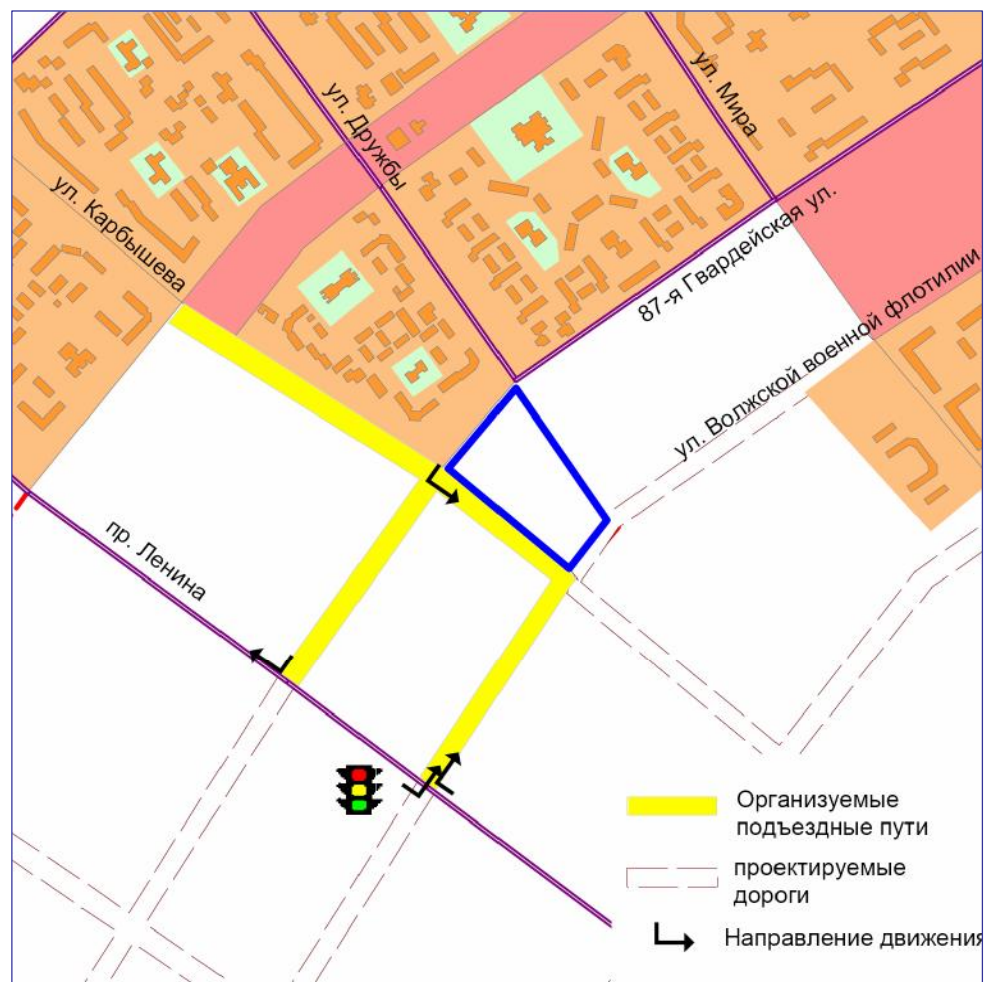
- граница зем. участка
- направление движения а/т
- направление движения груз. а/т
- зона загрузки товаров

- Гипермаркет
- Торговый Центр
- парковка

Общая площадь участка	- 90 700 м ²
- Площадь застройки	- 27 424 м ²
- 1 очередь торговый центр (3 этажа)	- 17 424 м ²
- 2 очередь гипермаркет (1 этаж)	- 10 000 м ²
- Площадь здания	- 52 282 м ²
- 1 очередь торговый центр (3 этажа)	- 42 282 м ²
- 2 очередь гипермаркет (1 этаж)	- 10 000 м ²
- Площадь парковки	- 29 000 м ²
- Количество парковочных мест	- 1318 м/м

Подъездные пути

Схема подключения торгового центра к улично-дорожной сети



Для обеспечения доступности торгового центра для посетителей рекомендована следующая схема подключение к существующей УДС:

1. продление ул. Карбышева до ул. Волжской Военной флотилии
2. Продление ул. Волжской Военной флотилии до пр. Ленина
3. Продление ул. 87-й Гвардейской до пр. Ленина*.
*Непосредственно прилегающий к торговому центру участок улицы 87-ая Гвардейская (от ул. Мира до пр. Ленина) будет реконструирована в рамках конкурса Росстроя по обеспечению автомобильными дорогами микрорайонов массовой малоэтажной и многоэтажной застройки. На эти цели будет направлено около 65 миллионов рублей.
4. Организация светофорного регулирования на перекрестке пр. Ленина и ул. Волжской военной флотилии для упрощения левого поворота к торговому центру с пр. Ленина

План 1 этажа

The floor plan is divided into several main sections:

- гипермаркет "ВЕСТЕР-гипер"**: Located at the top, measuring 132m x 74m, with a total area of 10 000 м².
- супермаркет товаров для дома**: Located at the bottom left, measuring 2 370 м².
- Retail Units**: Various smaller units are located along the central corridor and on the right side, including:
 - 212 м²
 - 515 м²
 - 230 м²
 - 140 м²
 - 410 м²
 - 644 м²
 - 10 000 м²
 - 333 м²

Условные обозначения

- территория общего пользования
- загрузка торгового центра
- травалатор
- лестницы
- панорамный лифт
- грузовой лифт
- линия касс

План 2 этажа

гипермаркет "ВЕСТЕР-типер"
(132м x 74м)
второй свет

3 270 м2

530 м2

162 м2

216 м2

468 м2

1 700 м2

"Техносила"

Универмаг одежды

Условные обозначения:

- территория общего пользования
- загрузка торгового центра
- траловатор
- лестницы
- панорамный лифт
- грузовой лифт
- линия касс

Эскизы фасадов

