

რადიოქალაქი

ტერიტორიის განვითარების ბიზნეს გეგმა

ოქტომბერი, 2018

Colliers INTERNATIONAL

შესრულებული სამუშაო



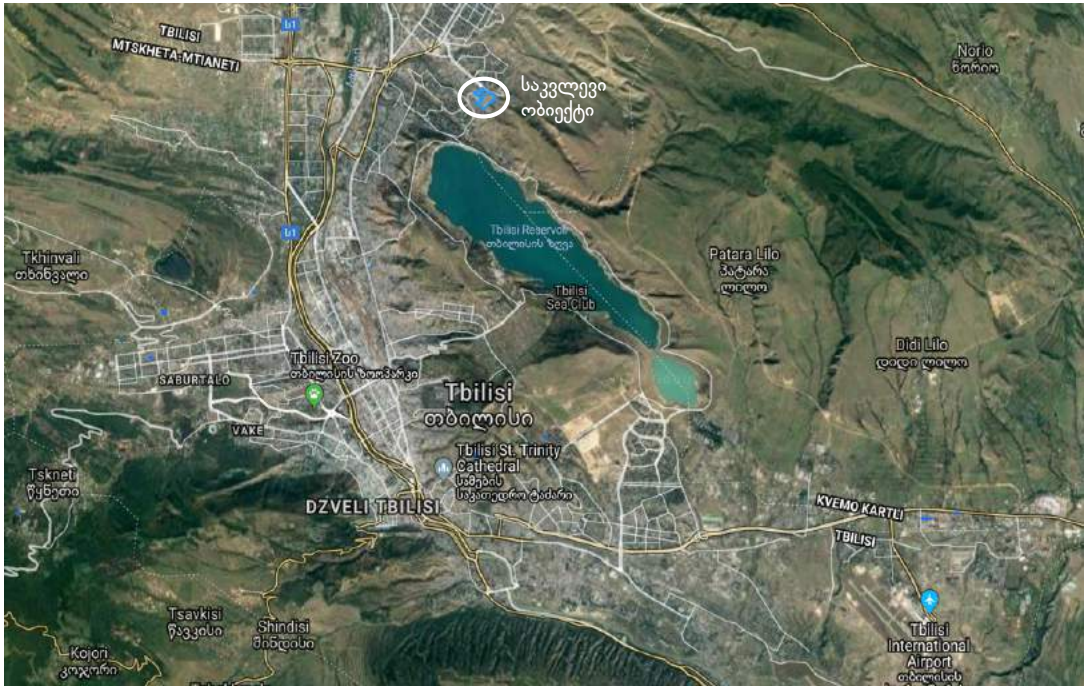
Confidential – Colliers International 2018



ობიექტის და ბაზრის კვლევა

ობიექტის ანალიზი

ადგილმდებარეობის რუკა (თბილისის მასშტაბი)



– **საკვლევი ობიექტი**: ქალაქ თბილისის ჩრდილოეთ ნაწილში, მუხიანის დასახლებასთან მდებარე ყოფილი რადიო ქარხნის შენობა



Confidential – Colliers International 2018

ობიექტის ანალიზი

ობიექტის აეროფოტოები







Confidential – Colliers International 2018

ობიექტის ანალიზი

უშუალო გარემოს ფუნქციური ანალიზი



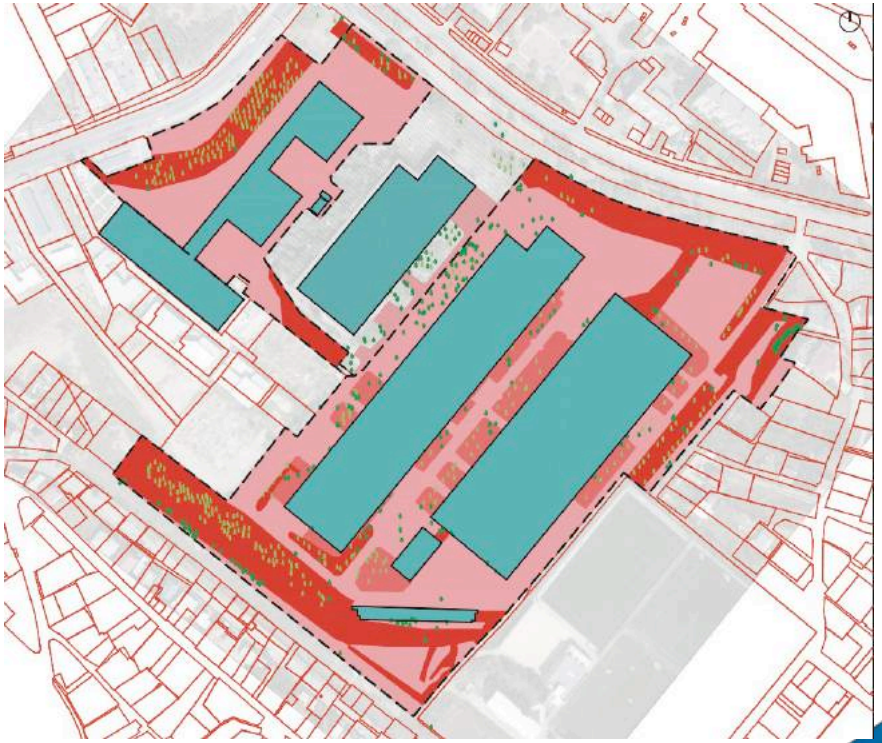
- ძირითადად დაბალი და მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი კლასტერბი
- ინდუსტრიული ფუნქცია საკვევ ობიექტის საკადასტრო ერთეულ;ებს შორის
- საოფისე და მცირე წარმოების ფუნქციები
- რეკრეაცია/კულტურა

Confidential – Colliers International 2018

ობიექტის ანალიზი

ობიექტის სიტუაციური რუკა

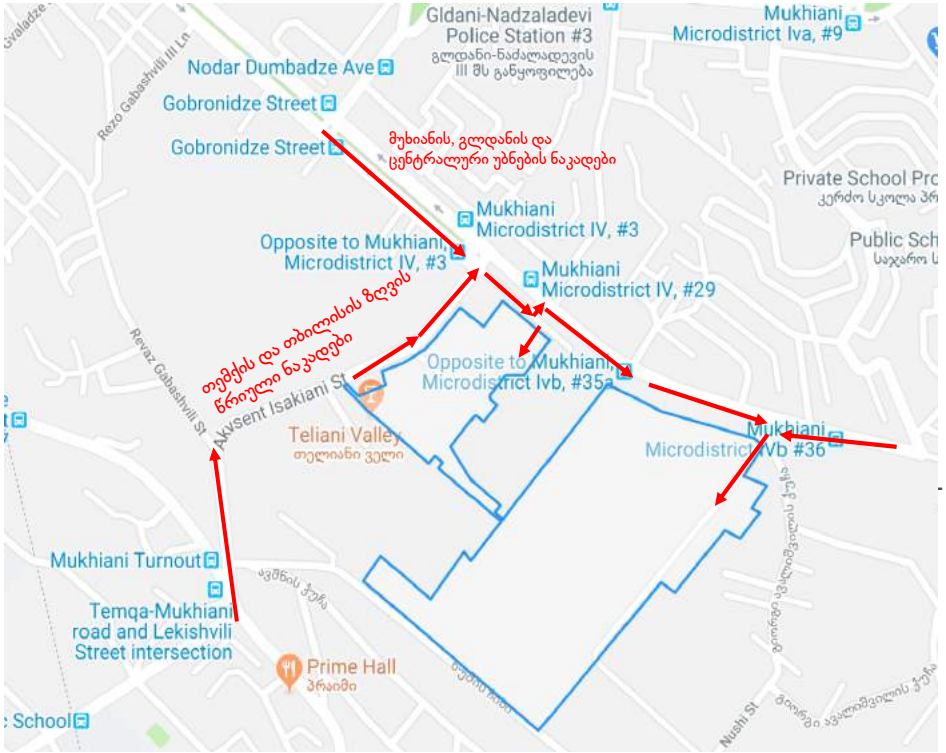


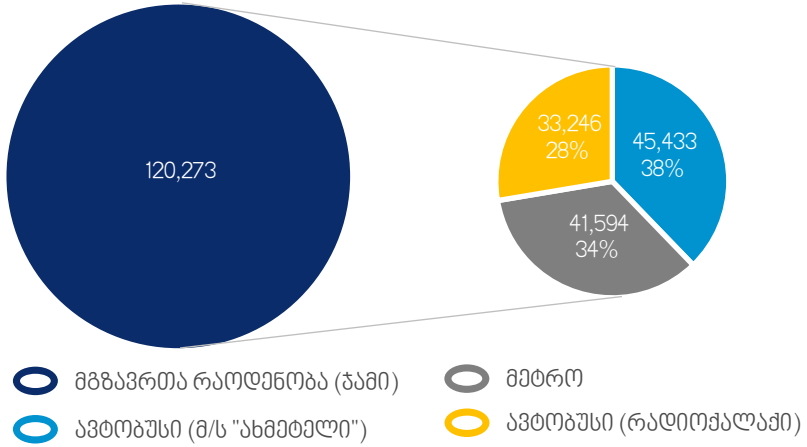


Confidential – Colliers International 2018

წვდომა

კერძო ავტოტრანსპორტით წვდომა



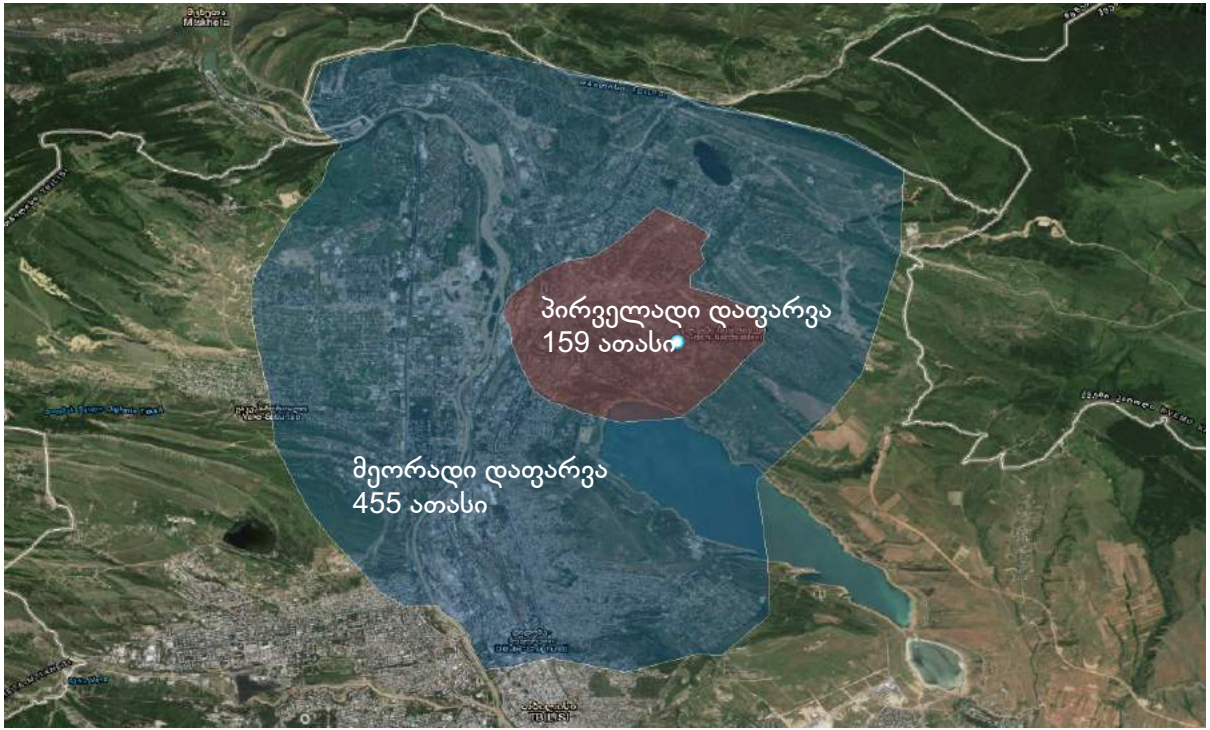


ცენტრალური უბნებიდან და გლდანიდან სამანქანო წვდომა საკვლევ ობიექტთან შესაძლებელია გობრონიძის ქუჩით. რადიო ქარხნის პირველ (ყოფილ ადმინისტრაციულ) შენობასთან წვდომა ისააკიანის ქუჩის კვეთის შემდეგ არის შესაძლებელელი. რადიო ქარხნის საწარმოო შენობებთან წვდომა შესაძლებელია გობრონიძის ქუჩაზე მოძრაობის გაგრძელებით.

Confidential – Colliers International 2018

პირველადი და მეორადი დაფარვის ზონა

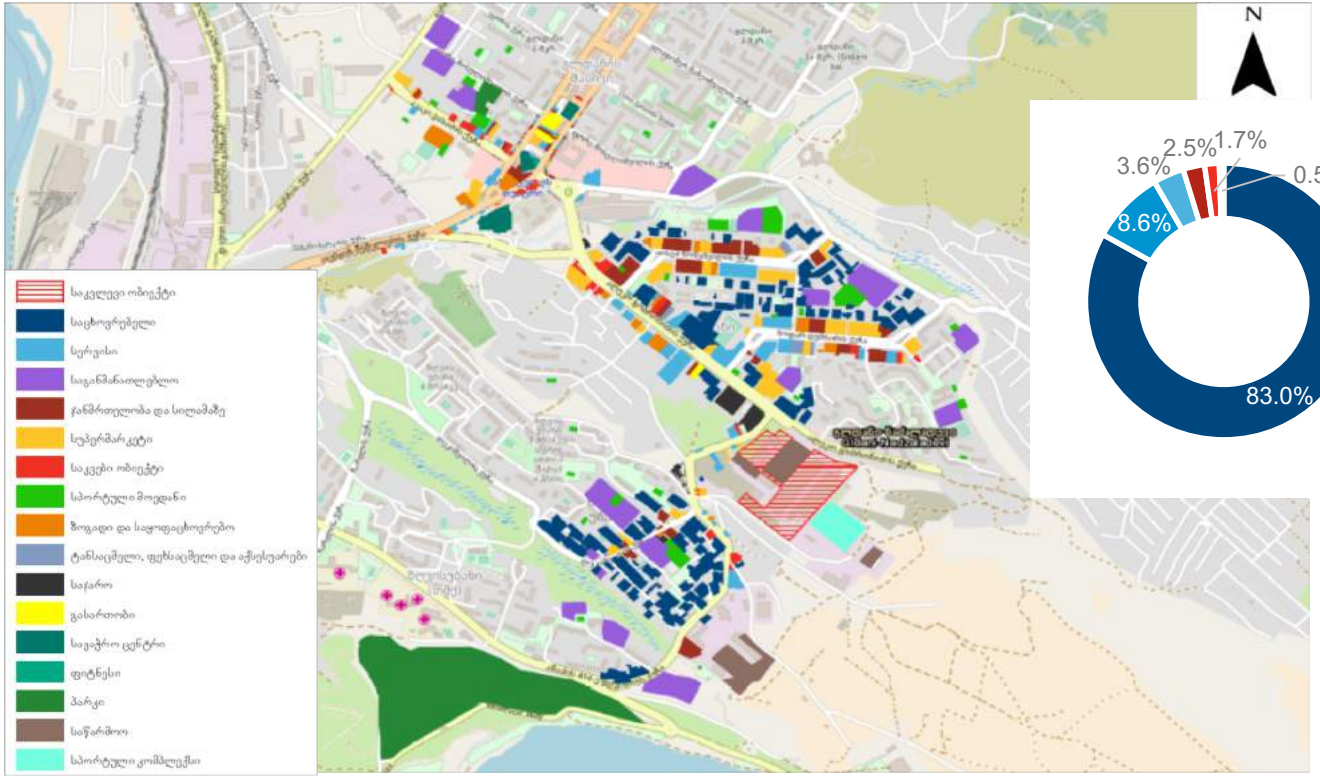
პირველადი და მეორადი დაფარვის ზონის რუკა



Confidential – Colliers International 2018

ფუნქციური ანალიზი

საკვლევ არეალში საკადასტრო ერთეულების ფუნქციური ანალიზი

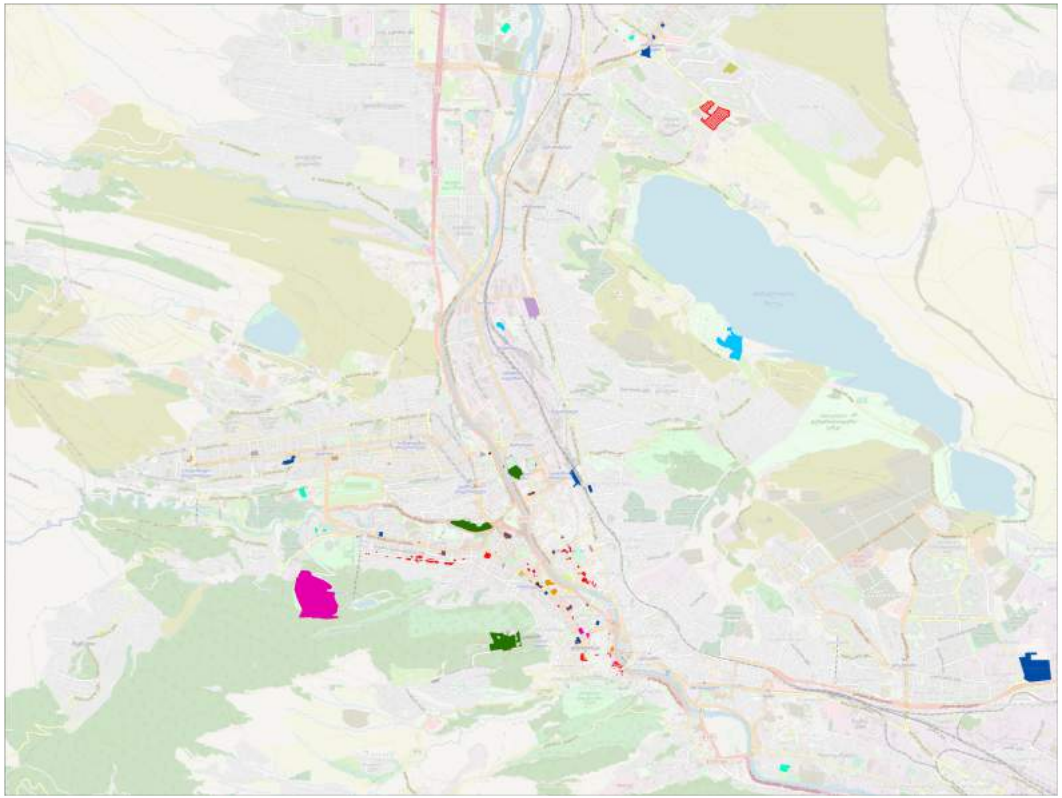


კლასტერებში ძირითადი უძრავი ქონების ფუნქციური გადანაწილება

- საცხოვრებელი
- კომერციული/სავაჭრო ცენტრი
- საგანმანათლებლო
- საწარმოო/სასაწყობე
- ადმინისტრაციული/საჯარო

Confidential – Colliers International 2018

ჩატარებული სამუშაო



- კაფე-ბარების და რესტორნების კლასტერების ანალიზი
- გასართობი და კულტურული ობიექტების ანალიზი
- სპორტული ობიექტების ანალიზი
- სასტუმროების ბაზრის კვლევა
- ხელნაკეთი ნივთების ბაზრის ანალიზი
- აღმოსავლეთ ევროპაში მსგავსი მაგალითების მიმოხილვა

Confidential – Colliers International 2018

მიგნებები

პირველად და მეორად დაფარვის ზონაში

- მიმდინარე ტერიტორიაზე **გასართობი და კულტურული ობიექტების** მცირე არჩევანია.
- ობიექტის ზონაში არ არის გამოკვეთილი **F&B კლასტერი**, ბოლო წლების განმავლობაში კი საკვები ობიექტების საშუალო შეწონილი იჯარა ზრდის ტრენდით ხასიათდება.
- **სპორტული და ფიტნესის ინფრასტრუქტურა** უფრო მეტად გლდანშია განვითარებული და თბილისის სხვა ცენტრებთან შედარებით მცირე ზომისაა. საკვლევ არეალში არ გვხვდება ღია აუზი .

თბილისში

- დეფეიციტურია დიდი ზომის **მრავალფუნქციური საღონისძიებო სივრცე**
- **გასართობი ობიექტები ერთფეროვანია** და ძირითად სავაჭრო ცენტრებში გვხვდება, განსაკუთრებით ბავშვების გართობა
- არ არსებობს კლასიკური **ENTERTAINMENT CENTER**
- თბილისში ნაკლებად არის წამოდგენილი **CO-Working საწარმოო სივრცე**

Confidential – Colliers International 2018

თბილისის F&B კლასტერების ანალიზი

F&B კლასტერების რუკა, ადგილების რაოდენობის მიხედვით



Confidential – Colliers International 2018

თბილისის F&B კლასტერების ანალიზი







კლასტერი	ფართი კვ.მ.	ობიექტების რაოდენობა	ადგილების რაოდენობა	ვიზიტორების რაოდენობა (დღეში)	ობიექტის საშუალო ზომა (კვ.მ.)	საშუალო დანახარჯი ერთ ადამიანზე	შეფარდება
შარდენი და კ. აფხაზის ქუჩები	11,500	60	4,600	12,500	220	50	2.7
აღმაშენებელი, "ახალი ტფილისი"	4,500	50	1,500	3,750	80	40	2.5
ი.აბაშიძის ქუჩა	4,500	46	2,000	4,300	120	25	2.2
ტაბიძის ქუჩა	2,800	12	800	1,750	230	35	2.2
ღვინის ქარხანა	2,300	7	700	600	288	15	0.9
ახვლედიანის, ვაშლოვანისა და ქიაჩელის ქუჩები	2,200	25	750	1,500	95	20	2.0
„ფაბრიკა“	1,295	8	600	850	70	25	1.4
ჭოველიძის ქუჩა	1,200	3	300	450	280	30	1.5

Confidential – Colliers International 2018

Nod Makerspace, Creative Center in Bucharest, Romania



- სამუშაო სივრცე სტარტაპებისთვის
- სახელოსნოები

Confidential – Colliers International 2018

Nod Makerspace, Creative Center in Bucharest, Romania







Confidential – Colliers International 2018

Nod Makerspace, Creative Center in Bucharest, Romania





Confidential – Colliers International 2018

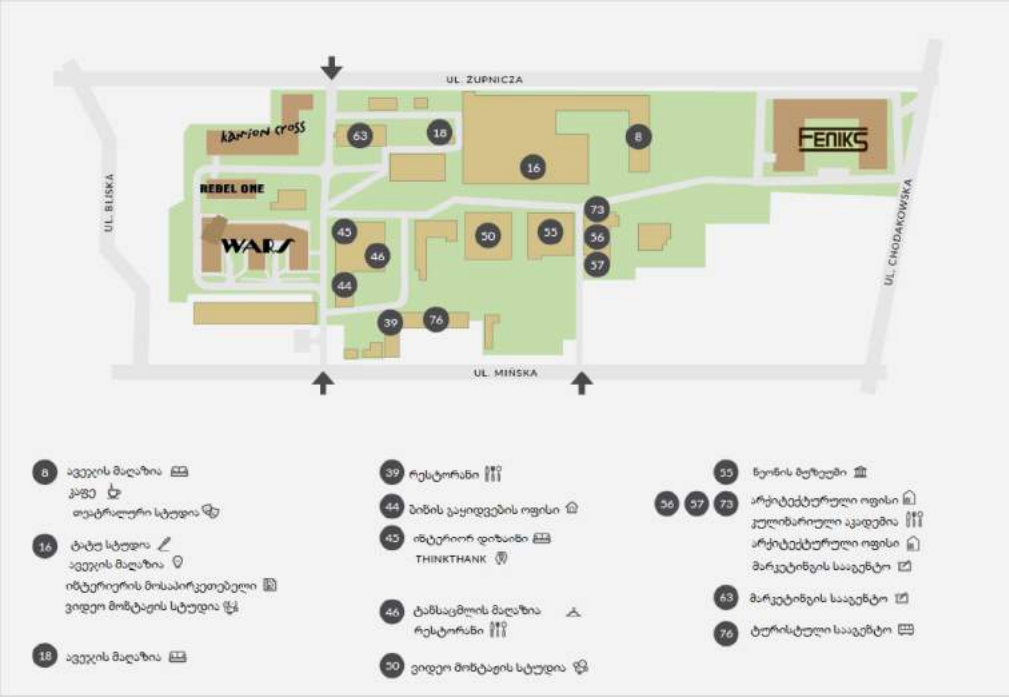
Soho Factory space for culture and business, Warsaw



- ოფისები
- F&B
- ნეონის მუზეუმი
- ღონისძიებების სივრცე

Confidential – Colliers International 2018

Soho Factory space for culture and business, Warsaw







Confidential – Colliers International 2018

Loftas, Vilnius, Lithuania









- საერთო სამუშაო სივრცე
- ღამის კლუბი
- საკონცერტო სცენა

Confidential – Colliers International 2018

Manufaktura, Lodz, Poland



- სასტუმრო
- მუზეუმი
- სავაჭრო ცენტრი

Confidential – Colliers International 2018

Manufaktura, Lodz, Poland



- სასტუმრო
- მუზეუმი
- სავაჭრო ცენტრი

Confidential – Colliers International 2018

Manufaktura, Lodz, Poland





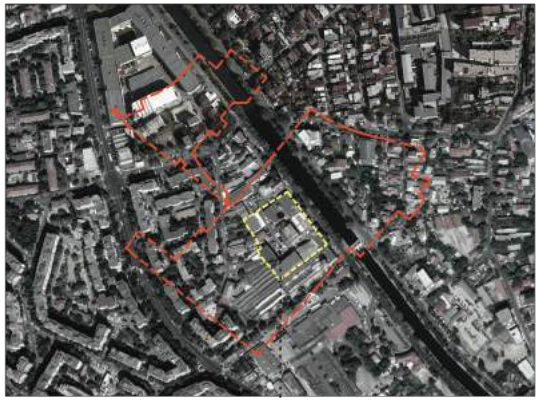


Confidential – Colliers International 2018

ობიექტის მასშტაბის აღქმა



საპროექტო ტერიტორია



“ნოდ მეიქერსფეის” ბუქარესტი



“ფაბრიკა” თბილისი



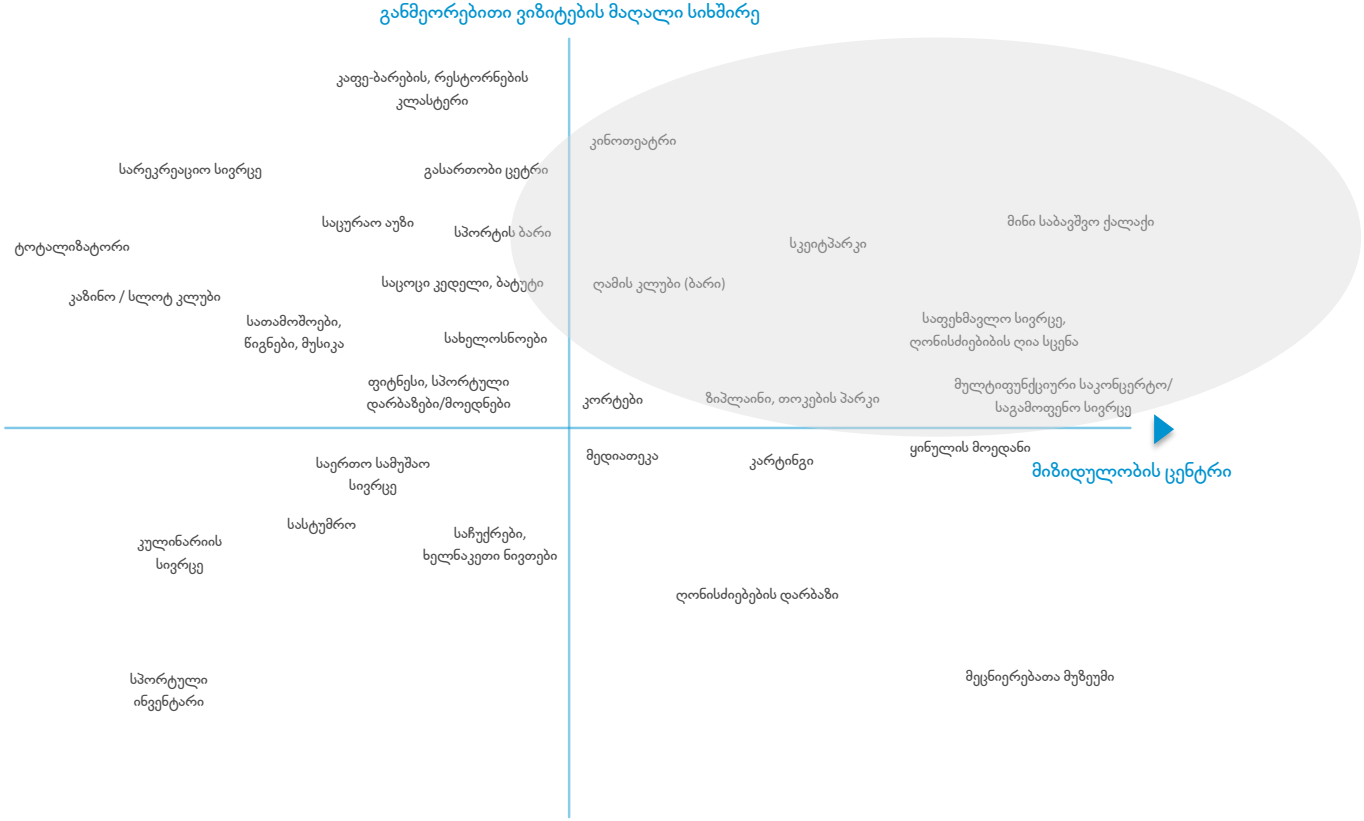
“სოჰო ფაქტორი” პრაღა

Confidential – Colliers International 2018



განვითარების კონცეფცია

პოტენციური კომპონენტების დიაგრამა



Confidential – C

შესაძლო კომპონენტების სია

რადიოქალაქში შესაძლო ფუნქციების მიმზიდველობის დადგენა კრიტერიუმების მიხედვით

პოტენციური ფუნქციები	ობიექტის შესაბამისობა	ბაზრის შესაბამისობა	ფინანსურად მიმზიდველი	მიზიდულობის ცენტრის ეფექტი	შეფასება
კაფე-ბარების, რესტორნების კლასტერი დამხმარე სავაჭრო	3	4	5	3	15
სპორტული ინვენტარი	2	2	2	1	7
საჩუქრები, ხელნაკეთი ნივთები	2	3	3	2	10
სათამაშოები, წიგნები, მუსიკა	2	3	3	2	10
ცოცხალი გართობა					
ღამის კლუბი (ბარი)	4	3	3	3	13
სპორტის ბარი	4	5	4	2	15
მულტიფუნქციური საკონცერტო სივრცე, საგამოფენო სივრცე	4	4	2	4	14
საფეხმავლო სივრცე, ღონისძიებების ღია სცენა	4	5	1	3	13
სპორტი და რეკრეაცია					
ფიტნესი, სპორტული დარბაზები /მოედნები	4	4	2	2	12
საცურაო აუზი + კორტები (2)	4	5	3	3	15
სარეკრეაციო სივრცე	2	5	1	3	11

- კაფე-ბარების კლასტერი, სპორტის ბარი და საცურაო აუზი გამოირჩევა მაღალი მიმზიდველობით.
- ნაკლებად მიმზიდველი ჩანს სპორტული ინვებტარის სავაჭრო ობიექტები

- **შენობის ფუნქციასთან შესაბამისობა** - რამდენად მოსახერხებელია ობიექტის განთავსება მოცემულ შენობაში, ადგილმდებარეობა, წვდომა
- **ბაზართან შესაბამისობა** - რამდენად შეესაბამება ობიექტი ბაზრის მოთხოვნას? მოიზიდავს თუ არა განმეორებით მომხმარებლებს, რაც გრძელვადიან პერიოდში მომხმარებელთა ნაკადების სტაბილურობას უზრუნველყოფს.
- **ფინანსური მიმზიდველობა** - მოსალოდნელია თუ არა რომ ობიექტი იქნება ფინანსურად წარმატებული?
- **მიზიდულობის ცენტრის ეფექტი** - მოსალოდნელია თუ არა რომ ობიექტი მოიზიდავს დიდი რაოდენობით მაცხოვრებლებს, ტურისტებს? არის თუ არა ობიექტი უნიკალური თბილისისთვის და დაეხმარება თუ არა რადიოქალაქს კონკურენტული უპირატესობის შექმნაში;

Confidential – Colliers International 2018

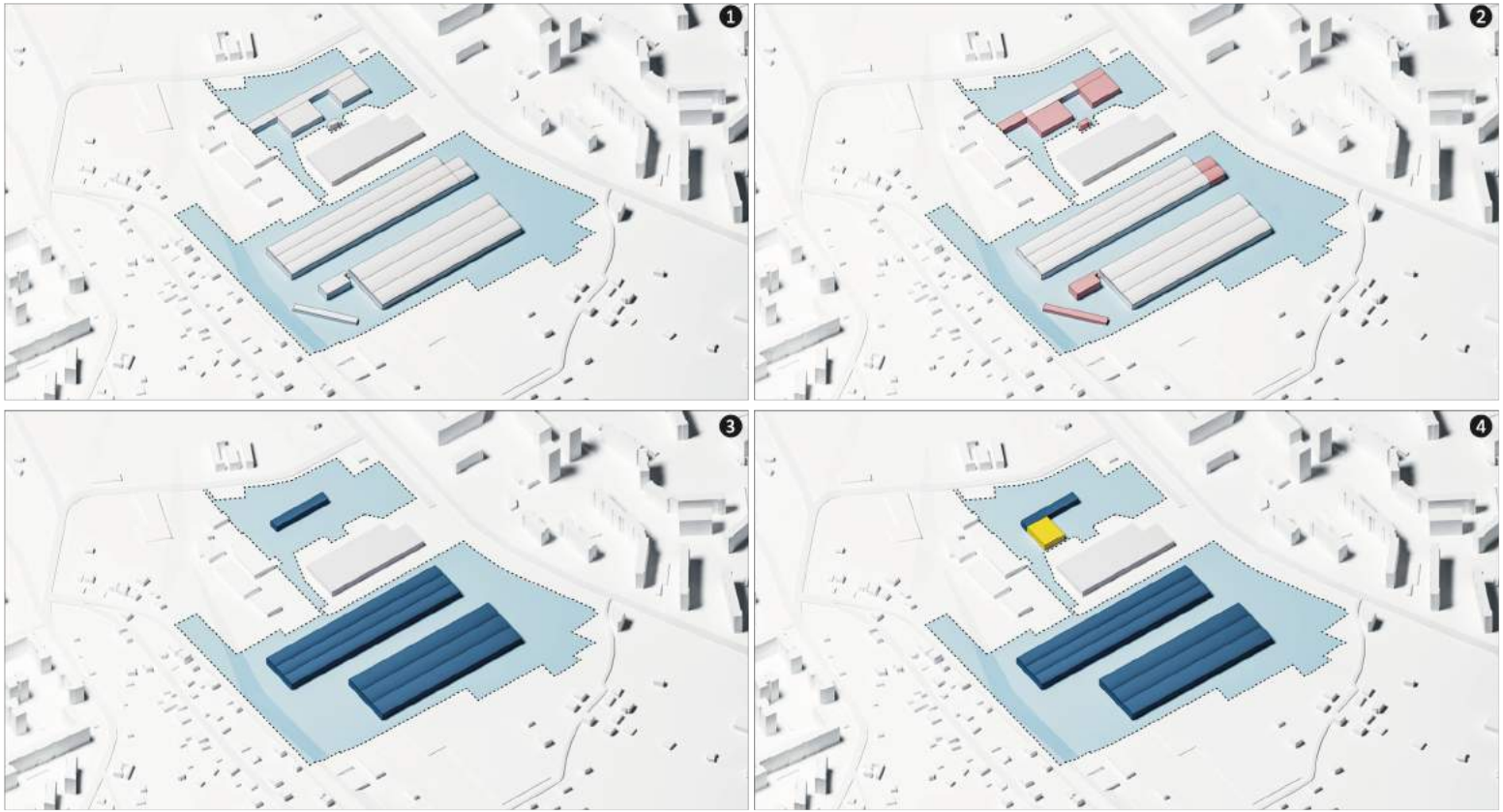
შესაძლო კომპონენტების სია

პოტენციური ფუნქციები	ობიექტის შესაბამისობა	ბაზრის შესაბამისობა	ფინანსურად მიმზიდველი	მიზიდულობის ცენტრის ეფექტი	შეფასება
საოჯახო გართობა					
კინოთეატრი	4	5	3	4	16
გასართობი ცენტრი (ბოულინგი, ბილიარდი, სათამაშო აპარატები, ვირტუალური რეალობა, პეინტბოლი, ქვესტები	4	4	2	3	13
კარტინგი	5	4	1	3	13
zip wire, თოკების პარკი	2	4	2	3	11
ყინულის მოედანი	3	4	1	4	12
სკეიტპარკი	5	3	1	4	13
საცოცი კედელი, ბატუტი	4	3	2	3	12
განათლება/გართობა					
მედიათეკა	3	4	2	2	11
მინი საბავშვო ქალაქი	5	5	2	5	17
მეცნიერებათა მუზეუმი	3	4	1	4	12
კულინარიის სივრცე	3	3	1	2	9
სამუშაო-საწარმოო სივრცე					
საერთო სამუშაო სივრცე	2	3	3	2	10
სახელოსნოები	5	3	1	4	13
სასტუმრო	2	3	3	2	10
საგამოფენო / საკონფერენციო					
ღონისძიებების დარბაზი (დაყოფადი პატარა სივრცეებად)	4	2	2	3	11
აზარტული გართობა					
კაზინო / სლოტ კლუბი	1	2	5	1	9
ტოტალიზატორი	2	3	3	1	9

- კინოთეატრი და მინი საბავშვო ქალაქი განსაკუთრებულად მიმზიდველი ფუნქციები (destination effect)
- კულინარიის სივრცე და აზარტული თამაშების ფუნქციები დაბალი მიმზიდველობით ხასიათდება

Confidential – Colliers International 2018

არსებული შენობების გამოყენება



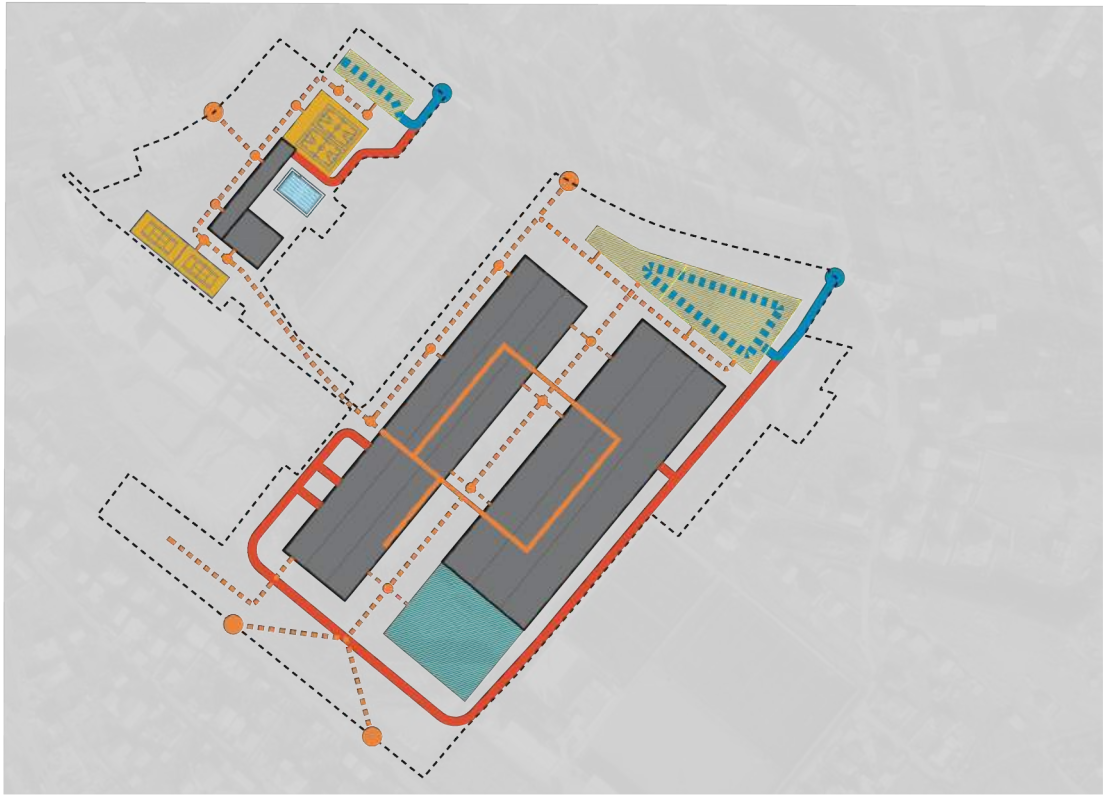
Confidential – Colliers International 2018

განვითარების კონცეფცია



Confidential – Colliers International 2018

განვითარების კონცეფცია – ცირკულაციის გეგმა



- სამანქანო შესასვლელი
- საფეხმავლო შესასვლელი
- საფეხმავლო ცირკულაცია (ღია სივრცის)
- საფეხმავლო ცირკულაცია (შენობების)
- სამანქანო გზა
- ავტოსადგომის ცირკულაცია
- მომსახურების ცირკულაცია
- ავტოსადგომები

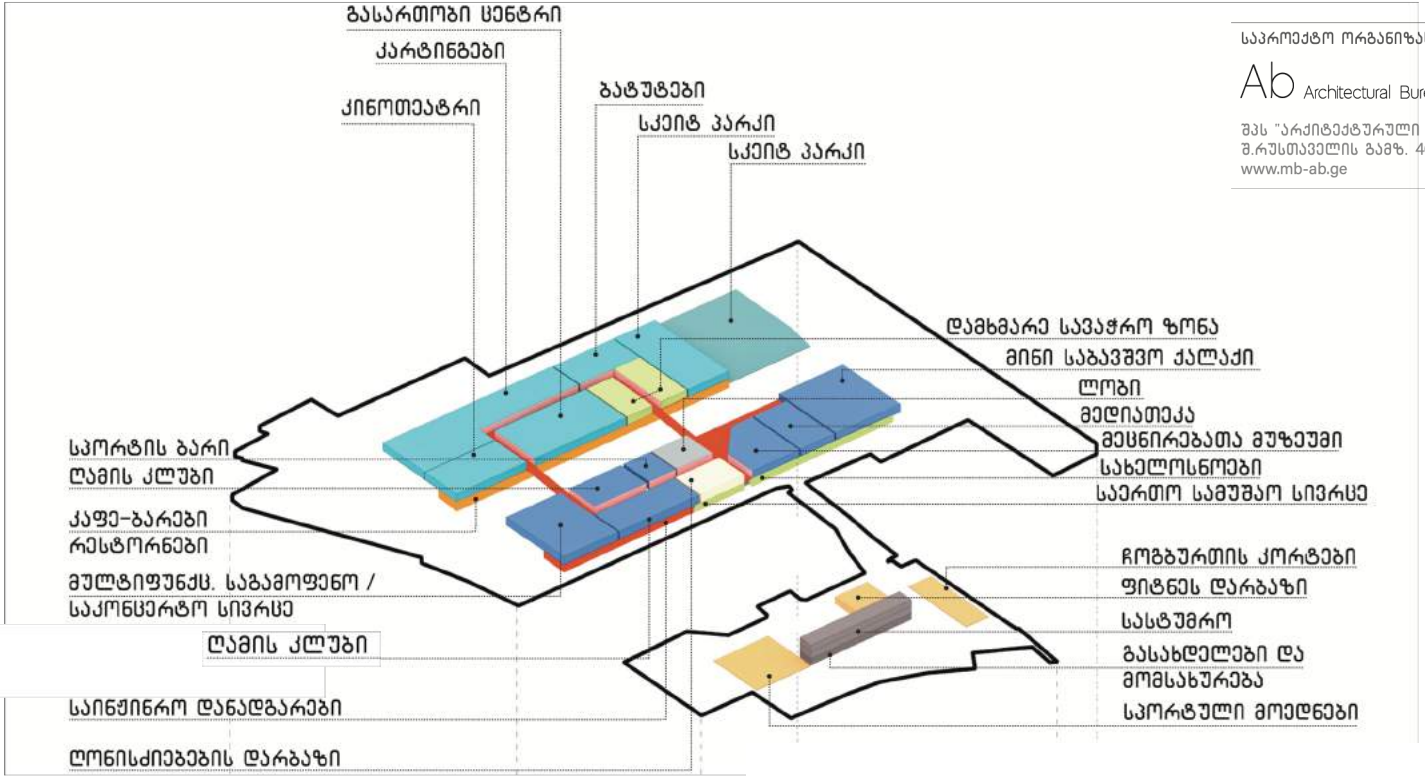
საპროექტო ორგანიზაცია

Ab Architectural Bureau

შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge

Confidential – Colliers International 2018

განვითარების კონცეფცია – ფუნქციური რუკა



საპროექტო ორგანიზაცია

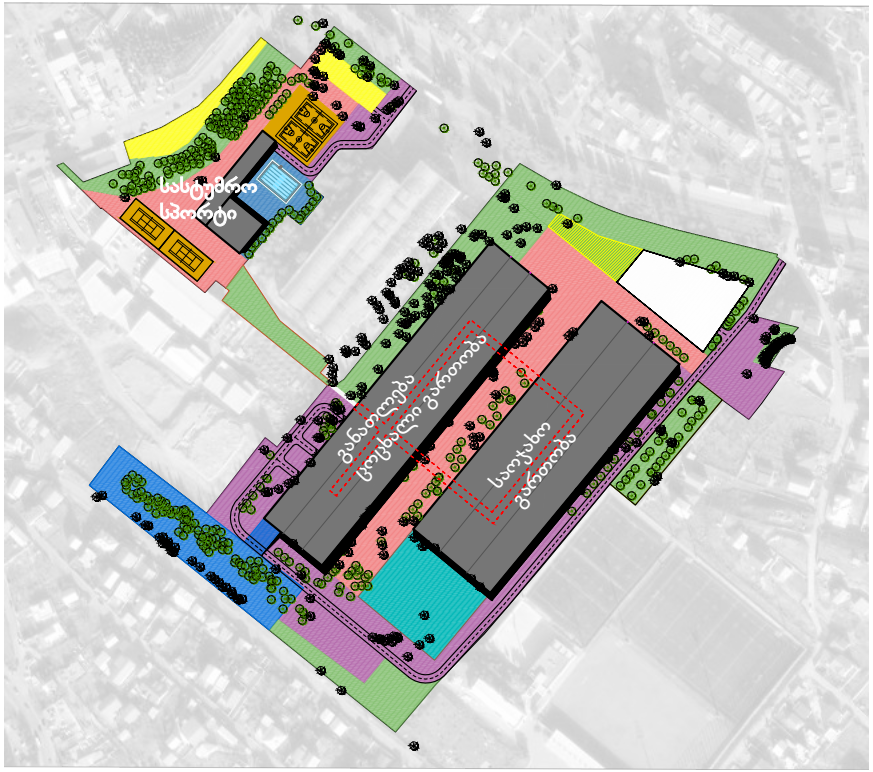
Ab Architectural Bureau

შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge

Confidential – Colliers International 2018

განვითარების კონცეფცია – სცენარი 1

კმოიჯარეთა კატეგორიების მიქსი – სცენარი 1



N	კატეგორია	შიდა ფართობი	%	გარე ფართობი	%
1	კაფე-ბარების, რესტორნების კლასტერი	3,000	8%	-	0%
2	დამხმარე სავაჭრო	1,900	5%	-	0%
3	ცოცხალი გართობა	5,700	16%	-	0%
4	სპორტი და რეკრეაცია	890	2%	7,030	38%
5	საოჯახო გართობა	13,500	38%	11,260	62%
6	განათლება/გართობა	5,100	14%	-	0%
7	სამუშაო-საწარმოო სივრცე	2,663	7%	-	0%
8	სასტუმრო	1,970	5%	-	0%
9	საგამოფენო / საკონფერენციო	1,100	3%	-	0%
	სულ კომერციული კატეგორიები	35,823	100%	18,290	100%
10	პარკინგი	5,000	11%	6,400	7%
11	გზები, ლანდშაფტი და ინფრასტრუქტურა	-	0%	61,820	71%
12	საერთო სივრცეები/ცირკულაცია	3,100	7%	-	0%
	სულ	43,923		86,510	

- შენობები
- საზოგადოებრივი სივრცე
- სპორტული სივრცე
- საბავშვო სარეკრეაციო სივრცე
- გამწვანებული სარეკრეაციო სივრცე
- ორ დონიანი ავტოსადგომები
- მიწისზედა ავტოსადგომი
- მიწისქვეშა ავტოსადგომები / რეკრეაცია
- მომსახურების სივრცე
- აუზის ტერასა
- სქეიტ პარკი

კატეგორიების მიქსში განსაკუთრებული აქცენტი გაკეთდა შემდეგ ფუნქციებზე:

- კაფე-ბარების და რესტორნების კლასტერი,
- ცოცხალი გართობის ობიექტები
- საოჯახო გართობის ობიექტები
- განათლება/გართობის ფუნქციები.

Confidential – Colliers International 2018

განვითარების კონცეფცია

ყოფილი ადმინისტრაციული შენობა

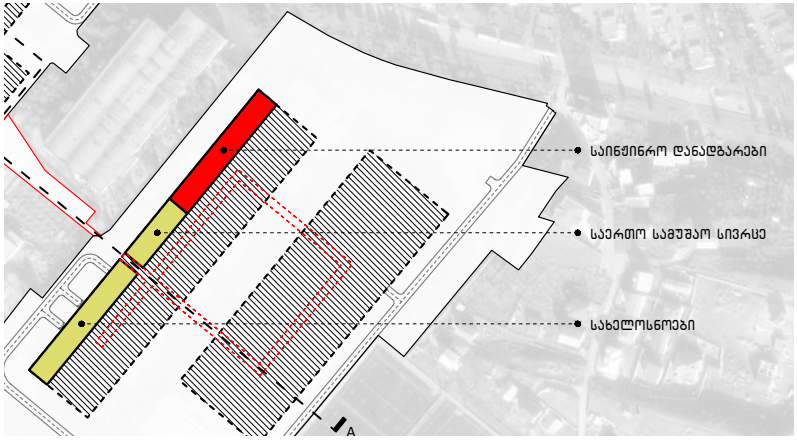




Confidential – Colliers International 2018

განვითარების კონცეფცია

პირველი საწარმოო შენობა









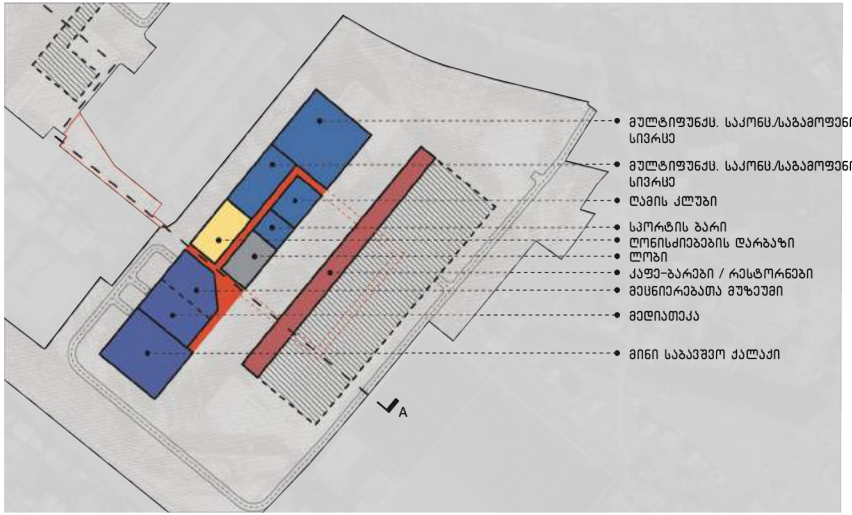




Confidential – Colliers International 2018

განვითარების კონცეფცია

პირველი საწარმოო შენობა











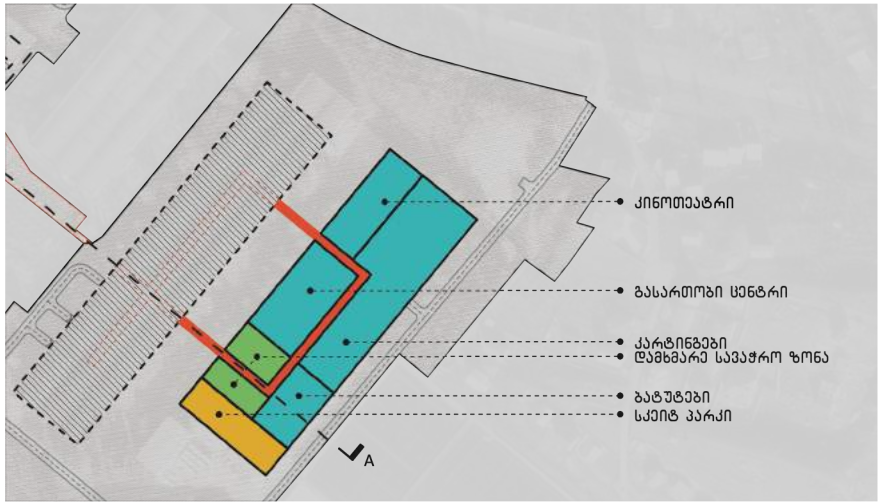




Confidential – Colliers International 2018

განვითარების კონცეფცია

მეორე საწარმოო შენობა













Confidential – Colliers International 2018

ძირითადი კონცეფცია



Confidential – Colliers International 2018

მომხმარებელთა სეგმენტაცია და მიზნობრივი სეგმენტის შერჩევა

	მომხმარებელთა სეგმენტი			
ასაკობრივი ჯგუფი	პირველადი დაფარვის ზონის მოსახლეობა	თბილისის სხვა უბნების მოსახლეობა	საერთაშორისო ტურისტები	ადგილობრივი ტურისტები
4-18				
18-25				
25-45				
45-60				

მნიშვნელოვანი მიზნობრივი მომხამრებელთა ჯგუფი

- 4-18 თბილისის ბავშვები
- 18-25 ადგილობრივები
- 25-45 თბილისის მოსახლეობა და ტურისტები

ასაკობრივი ჯგუფი	დღის მონაკვეთი		
	11:00 - 21:00	21:00 - 0:00	0:00 - 6:00
4-18			
18-25			
25-45			
45-60			

- ასაკობრივ ჯგუფებს / ფუნქციებს შორის არ არის კონფლიქტი

Confidential – Colliers International 2018

ვიზიტორების რაოდენობა

დასახელება	%	რაოდენობა ('000)	პენეტრაცია	ვიზიტების რაოდენობა წელიწადში	ასაკობრივი ზღვარი <60	სულ ვიზიტები ('000)	%
მპირველადი დაფარვის ზონის მოსახლეობა	100%	159				543	29%
დაბალი შემოსავალი (შინამეურნეობის ყოველთვიური შემოსავალი 0-600 ლარი)	47%	75	15%	12	85%	114	
საშუალო შემოსავალი (შინამეურნეობის ყოველთვიური შემოსავალი 600-1500 ლარი)	38%	60	20%	24	85%	247	
საშუალოზე მაღალი შემოსავალი (შინამეურნეობის ყოველთვიური შემოსავალი > 1500 ლარი)	15%	24	30%	30	85%	182	
დანარჩენი თბილისის მოსახლეობა	100%	1,000				862	46%
დაბალი შემოსავალი (შინამეურნეობის ყოველთვიური შემოსავალი 0-600 ლარი)	47%	470	8%	8	84%	253	
საშუალო შემოსავალი (შინამეურნეობის ყოველთვიური შემოსავალი 600-1500 ლარი)	38%	380	12%	10	84%	383	
საშუალოზე მაღალი შემოსავალი (შინამეურნეობის ყოველთვიური შემოსავალი > 1500 ლარი)	15%	150	15%	12	84%	227	
ტურისტები	100%	3,513				444	24%
საერთაშორისო (თბილისი)	100%	2,144				336	18%
საქმიანი	11%	236	5%	1	100%	12	
გართობა	62%	1,329	20%	1	100%	266	
სხვა	27%	579	10%	1	100%	58	
ადგილობრივი	100%	1,369	10%	1	79%	108	6%
სკოლის მოსწავლეები	100%	194	10%	1	100%	19	1%
სულ ვიზიტორებისც პოტენციური რაოდენობა წელიწადში ('000)						**1,869**	100%
ვიზიტორი დღეში:('000)						**5.12**	

- წელიწადში რადიოქალაქი დაახლოებით 1.9მლნ სტუმარს მიიღებს, რაც **დღეში 5 ათას ადამიანს** აღემატება.
- შესადარისად, ბავშვთა გასართობი ცენტრ „ფოკუს მოკუსს“, რომელიც ისთ ფოინთში მდებარეობს, დღეში დაახლოებით 3,000 ადამიანი
- „ისთ ფოინთსა“ და „თბილისი მოლს“, საშუალოდ 18-20 ათასი მომხმარებელი სტუმრობს.

Confidential – Colliers International 2018

ვიზიტორების რაოდენობა

ფუნქცია	ფართობი კვ.მ	ვიზიტორი დღეში	სეზონურობის კოეფიციენტი %	ვიზიტორები წელიწადში ('000)
კაფე-ბარების, რესტორნების კლასტერი	3,000	2,500	100%	913
ღამის კლუბები (ბარები)	1,800	1,500	40%	219
სპორტის ბარი	500	200	100%	73
საკონცერტო/ საგამოფენო სივრცე	3,000	2,500	15%	137
სპორტული მოედნები /კორტები (2)	3,300	100	100%	37
ფიტნესი	800	200	100%	73
საცურაო აუზი	3,400	300	40%	44
კინოთეატრი	1,500	800	100%	292
გასართობი ცეტრი	3,000	700	100%	256
კარტინგი	4,000	50	100%	18
ბატუტის პარკი	1,500	150	100%	55
სკეიტპარკი	4,800	50	100%	18
საცოცი კედელი	100	50	100%	18
მედიათეკა	1,000	11	100%	4
მინი საბავშვო ქალაქი	2,500	400	100%	146
მეცნიერებათა მუზეუმი	1,500	50	80%	15
სულ ვიზიტორების რეოდენობა				**2,316**

- სავარაუდო ვიზიტორების დათვლა არსებულ ბაზრის მონაცემებზე დაყრდნობით **2.3 მლნ**
- შესაძლოა ვიზიტების თანაკვეთა სხვადასხვა ფუნქციებს შორის შესაბამისად ნაკლები

Confidential – Colliers International 2018

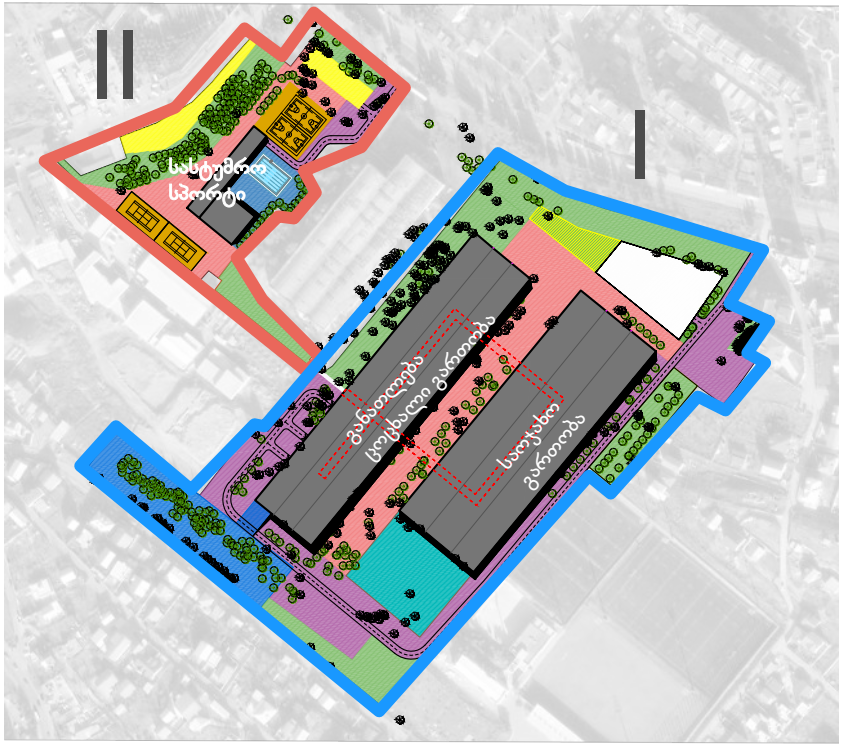
სამომავლო ფუნქციები



- რადიოქლაქის ორ მიწის ნაკვეთს შორის და მის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთების სავაჭრო ფუნქციით განვითარებას.
- საშუალო ზომის სასტუმროების გაჩენას რაგბის სტადიონის მიმდებარედ და რადიოქალაქის მოპირდაპირე მხარეს გობრონიძის ქუჩაზე.
- მაღალი ინტენსივობის ბინათმშენებლობა ქალაქის საკუთრებაში მყოფ 3.5 ჰექტარის ზომის მიწის ნაკვეთზე
- დაბალი და მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონებში, მნიშვნელოვანი ფუნქციური ცლილებები არ არის მოსალოდნელი

Confidential – Colliers International 2018

ფაზირების შესაძლებლობა



<u>რეკომენდირებულია განხორციელდეს ერთ ფაზად რადიოქალაქის ძლიერი ბრენდის ჩამოსაყალიბებლად</u>

ფაზირების შემთხვევაში:

- <u>I ფაზა</u> - საწარმოო შენობების ტერიტორია (ლურჯი)
  - კრიტიკული მიზიდულობის ცენტრი ბრენდის შესაქმნელად
  - არ არის ფაზის შიდა დაყოფა რეკომენდირებული (ცენტრალური სოციალიზაციის სივრცე)
  - კინოთეატრი და სბავშვო ქალაქი ძირითადი მიზიდულობის ცენტრები

- <u>II ფაზა</u> - ყოფილი ადმინისტრაციული შენობის ტერიტორია (წითელი)

Confidential – Colliers International 2018

ფინანსური მიმოხილვა

სულ გასაქირავებელი						39,853	39,853	39,853	39,853	39,853	39,853	39,853
სულ გაქირავებული ფართი						36,029	37,563	39,097	39,097	39,097	39,097	39,097
შემოსავალი ('000 აშშ დოლარი)	15,999	*100.0%*				1,110	1,738	2,437	2,530	2,626	2,726	2,830
გადასახადები & დაზღვევა	-1,102	*-6.9%*				-183	-174	-165	-157	-149	-141	-134
საოპერაციო მოგება	14,896	*93%*				928	1,564	2,272	2,373	2,477	2,585	2,696

ამონაგების ანალიზი	ჯამი		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
მოგება ოპერაციებიდან	14,896		0	0	0	928	1,564	2,272	2,373	2,477	2,585	2,696
განვითარების ხარჯი	-18,124		-838	-5,031	-12,056	-94	-105	0	0	0	0	0
კაპიტალიზაცია	26,422		0	0	0	0	0	0	0	0	0	26,422
სულ ფულადი სახსრები	23,194		-838	-5,031	-12,056	834	1,459	2,272	2,373	2,477	2,585	29,119

USD 2.3 მ — სტაბილიზირებული წლიური საოპერაციო მოგება გაქირავებიდან

USD 18.1 მ — განვითარების ხარჯი

USD 26.4 მ — რევერსული ღირებულება (კაპიტალიზაცია) მოდელირების მე-10 წელი

14% — პროექტის წლიური უკუგება

16% — კაპიტალის წლიური უკუგება

USD 10.8 მ — კაპიტალის კონტრიბუცია

Confidential – Colliers International 2018




IMAX
BLACKWOOD
MEDIATHEKA


FITNESS
HOTEL


Kidzania
ON AIR

Contact: 7 Shartava Str. Tbilisi 0160, Georgia
Invest@tbilisi.gov.ge
+995 322 37 81 28