

Geoотчёт

Категория

Рестораны



Резюме

Это краткое резюме отчета. Показана локация и общие показатели в доме/локации. Более подробные показатели, картограммы и выводы раскрываются далее в разделе «Анализ»

Ваша локация

Категория: Рестораны



Санкт-Петербург, проспект
Просвещения, 34



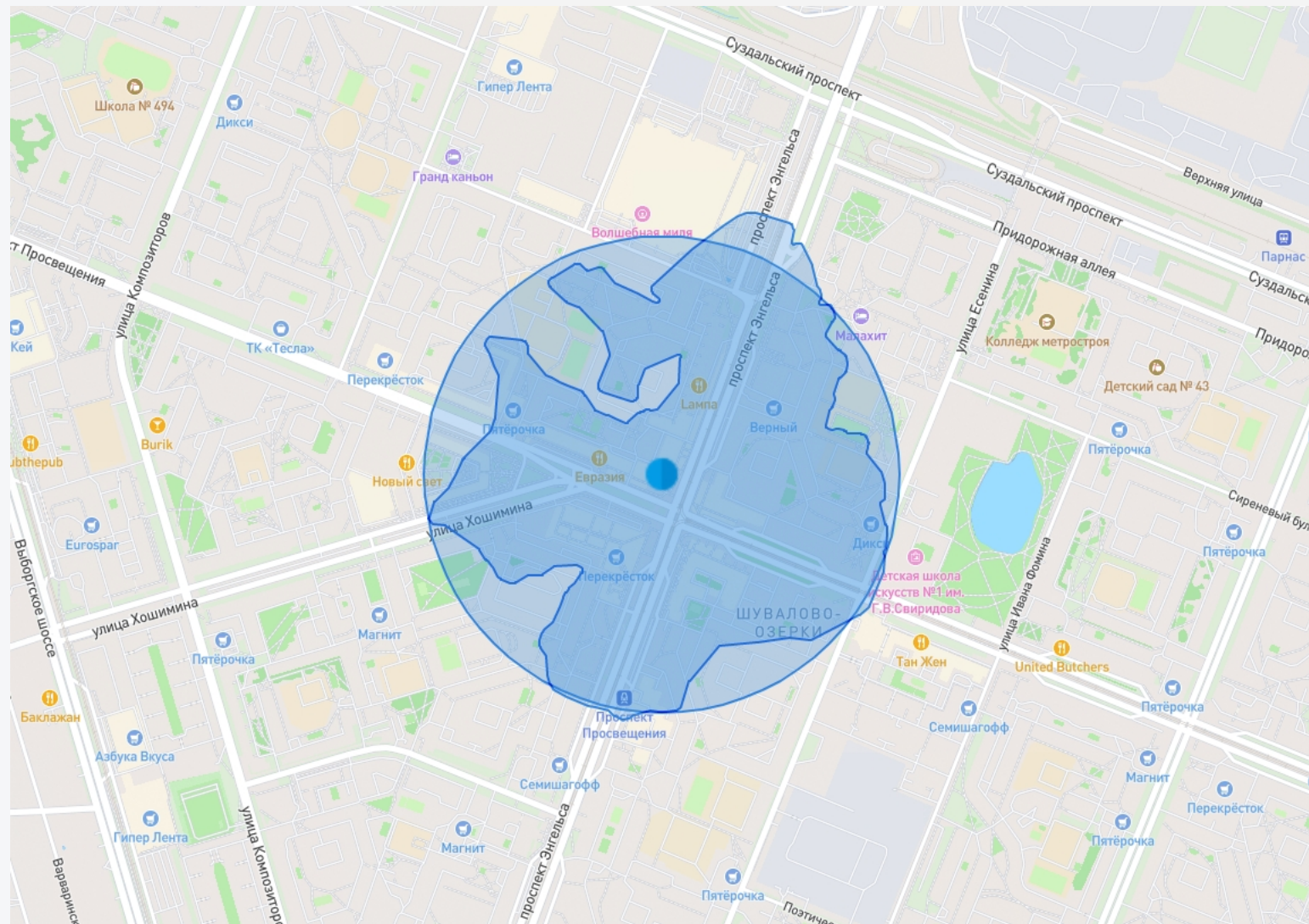
Зона: 7 минут пешком



Радиус: 500 метров



[Смотреть на панораме](#)



Что в доме или рядом*?

Адрес: Санкт-Петербург, проспект Просвещения, 34

Описание показателя	Значение
Местоположение	Санкт-Петербург, Выборгский административный район
Площадь здания, кв. м.	-
Количество квартир, шт.	263
Количество этажей, шт.	16
Год постройки (при наличии)	2004
Балл плотности населения рядом*	37 (100)
Балл уровня пеш. трафика рядом*	58 (100)
Балл уровня непеш.трафика рядом*	35 (100)
Прогнозируемый пеш трафик рядом, * чел./сутки	100
Есть ли свободные коммерческие помещения?	нет

* «Рядом» означает, что расчет производится не далее **50** метров от дома.

Не вся информация считается непосредственно в доме.

Что в доме или рядом*?

Адрес: Санкт-Петербург, проспект Просвещения, 34

Категория	Название бизнеса
Объекты продуктового ритейла. FMCG.	Пекарня, г. Санкт-Петербург
Аптеки	Озерки, аптека
Объекты финансовой сферы и страхования	Газпромбанк, АО Банк ГПБ
Медицина;Почтовые отделения	Zeiss, салон оптики
Бытовые услуги;Электроника и бытовая техника	Zapravim78
Объекты финансовой сферы и страхования	Газпромбанк, АО, банкомат
Медицина	Ортека, ортопедический салон
Электроника и бытовая техника	spbpult.ru, магазин-салон пультов
Объекты финансовой сферы и страхования	Росбанк, банкомат
Объекты продуктового ритейла. FMCG.	Лавка с фруктами и овощами

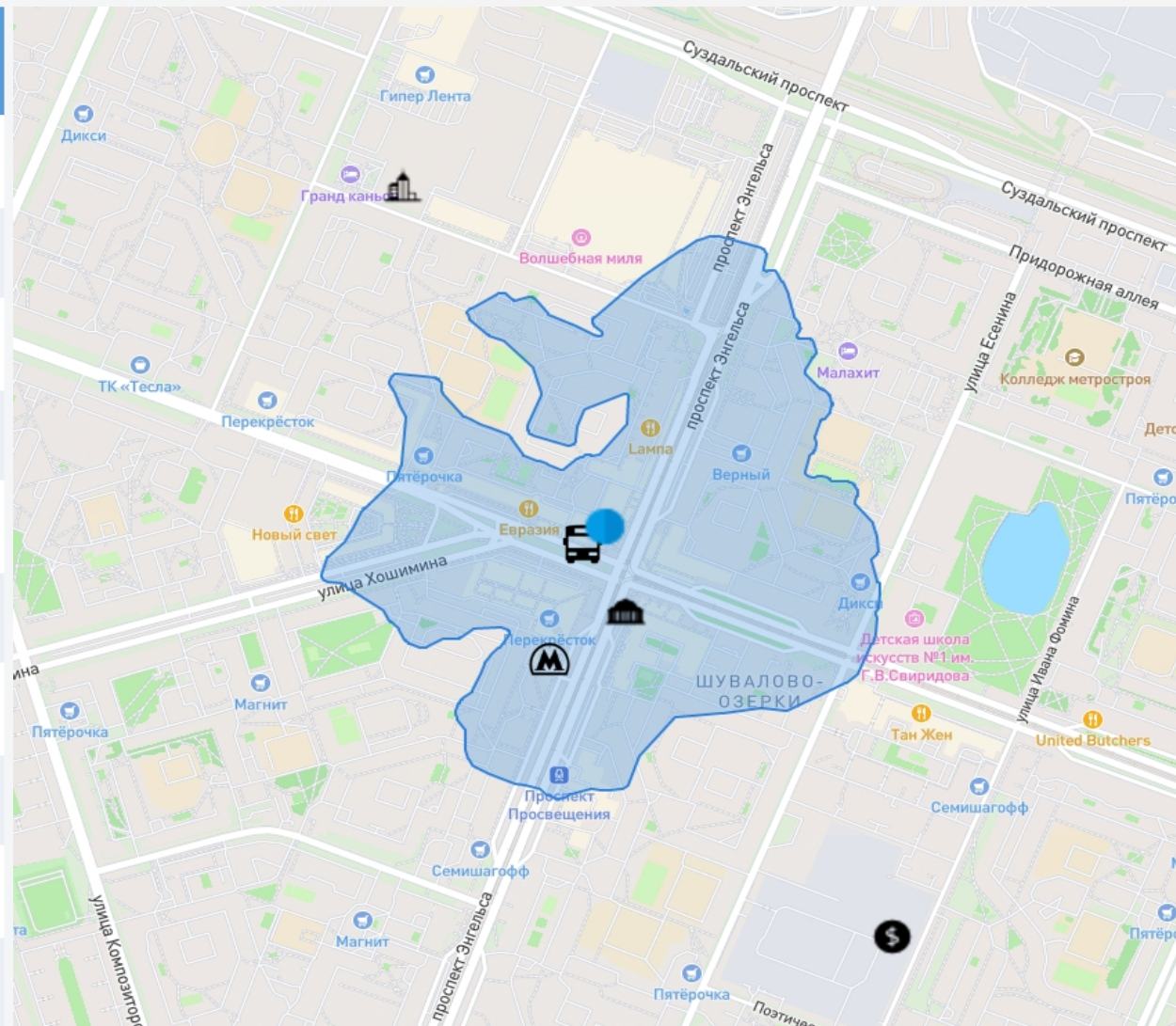
* «Рядом» означает, что расчет производится не далее **50** метров от дома.

Не вся информация считается непосредственно в доме.

Какое расстояние до объектов?

Адрес: Санкт-Петербург, проспект Просвещения, 34

Расстояние от центра зоны, до:	По прямой, м	По дорогам, м	Символ на карте
Ближайшей стройки	734	-	
Ближайшего ТЦ	141	-	
Ближайшего БЦ	920	-	
Ближайшего метро	267	-	
Ближайшей остановки	51	-	
Ближайшей школы или социального объекта	24	-	
Ближайшей ЖД станции, вокзала	10 970	-	
Ближайшего аэропорта	28 336	-	
Ближайшего автовокзала	6 122	-	
Ближайшего конкурента	170	-	



Что в зоне?

Радиус: 500 м

Количество домохозяйств, шт.	9 394
Численность населения, чел.	24 318
Уровень плотности населения относительно всего города	ниже среднего
Количество квартир в строящихся домах, шт.	0
Количество новостроек, построенных за последние три года, шт.	0
Количество частных домов (ИЖС, СНТ, ДНП), шт.	0
Отн. прирост населения в ближайшие 3 года, %	0%
Средний год постройки зданий, год	1985
Средний доход семьи из 2 чел., руб.	176 968
Доходность территории. Отношение среднего дохода в локации к среднему доходу по городу, %	87%
Количество генераторов трафика, шт.	984
Уровень трафика относительно всего города	высокий
Количество социальных объектов в зоне, шт.	69
Количество конкурентов в выбранной категории, шт.	8
Отношение числа конкурентов на душу населения в локации к среднему числу конкурентов по городу, %	77%
Медиана ставки коммерческой недвижимости, аренда, руб. /месяц за кв. м.	2 500
Отношение медианной ставки в локации к медианной ставке по городу, %	204%

Анализ

В этом разделе показаны подробные показатели, картограммы и выводы, объясняются некоторые метрики, указанные в «Резюме»

Анализ проживающих

Зона: Радиус = 500 м

9 394

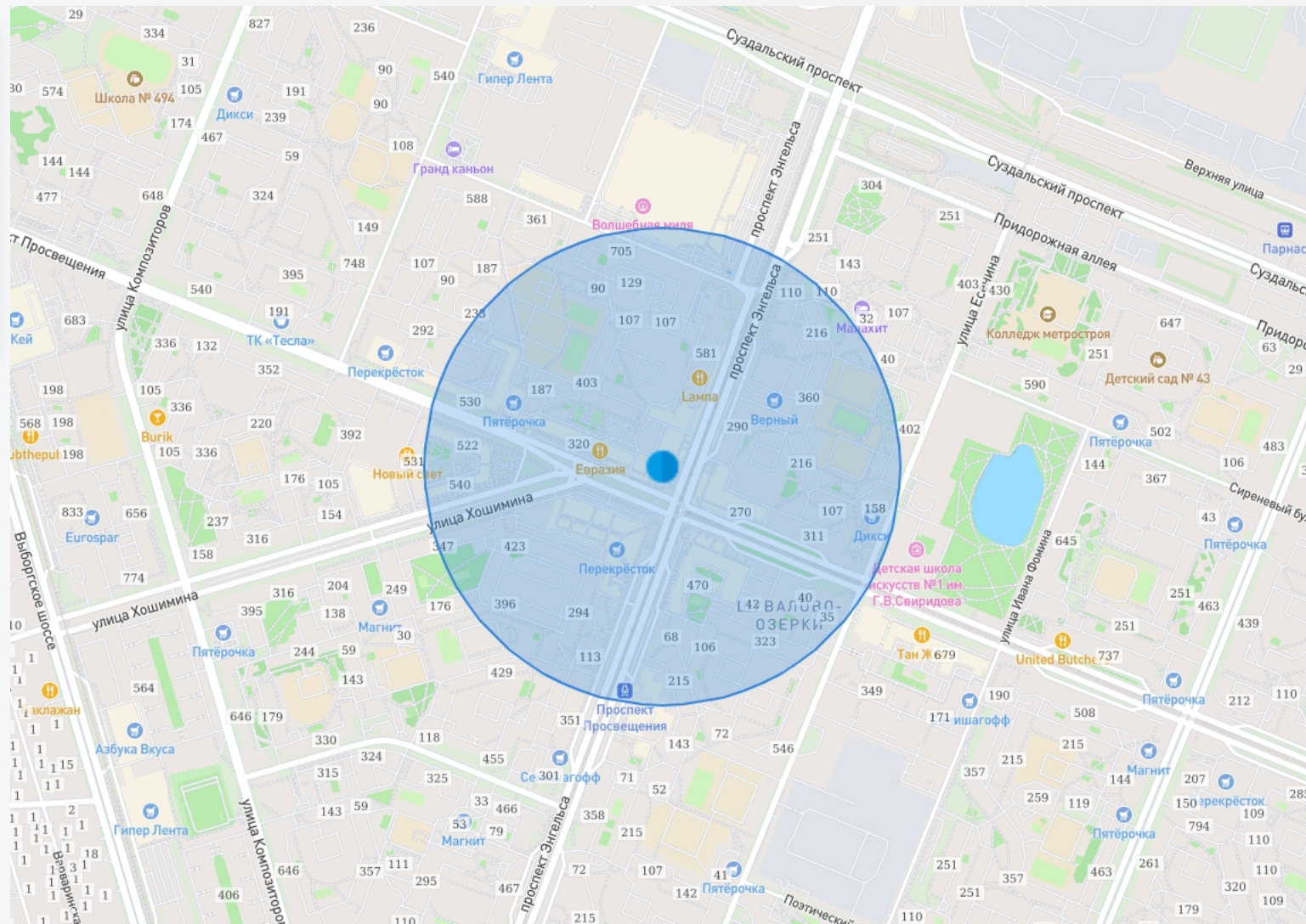
Количество домохозяйств, шт.

24 318

Население, чел.

0

Количество частных домов, шт.



* Домохозяйство = квартира.
Население рассчитывается, исходя из среднего размера домохозяйства в соответствии с официальной статистикой в муниципальном образовании.

Анализ проживающих

Зона: 7 минут(ы) пешком

6 168

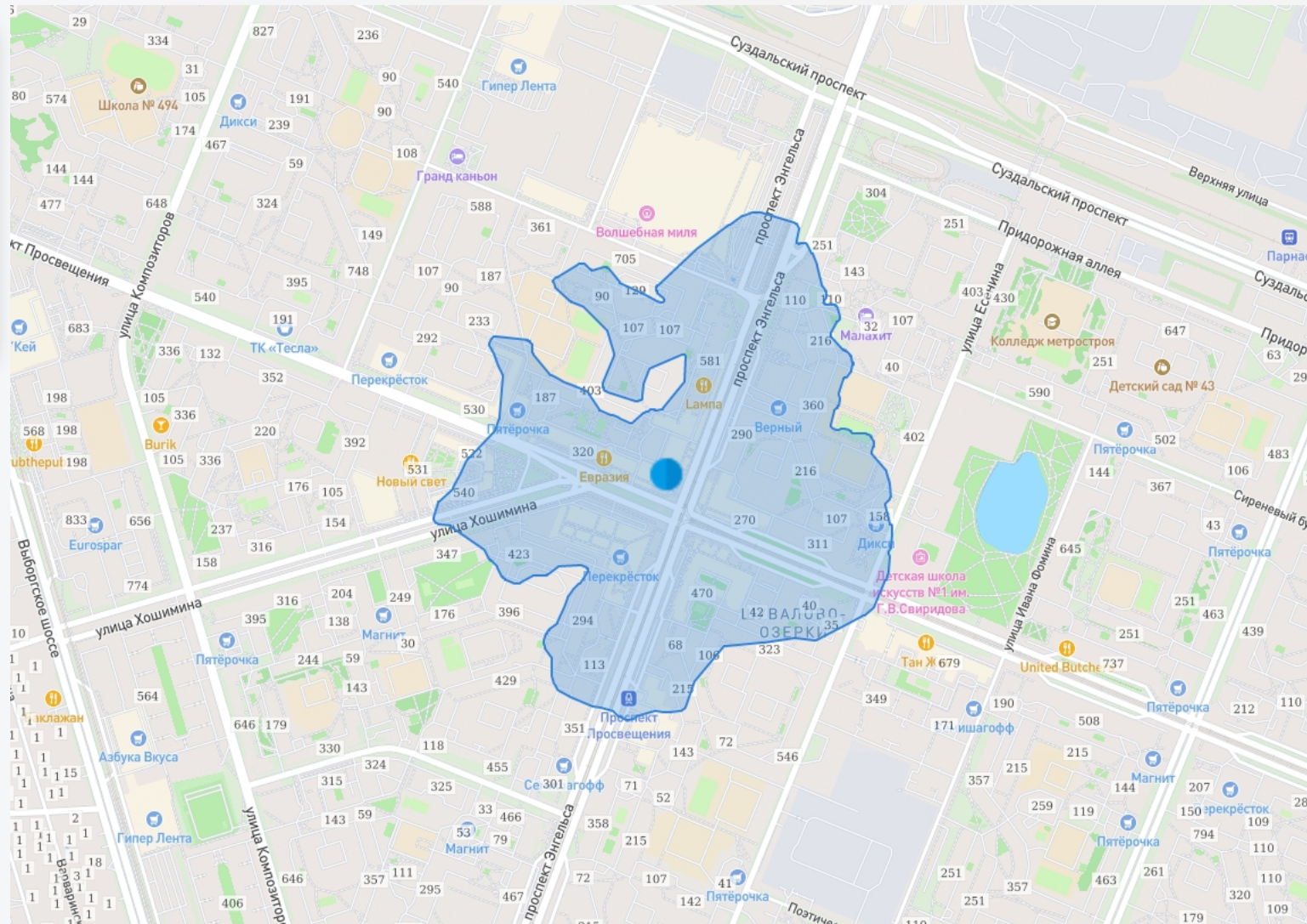
Количество домохозяйств, шт.

15 937

Население, чел.

0

Количество частных домов, шт.



Анализ проживающих

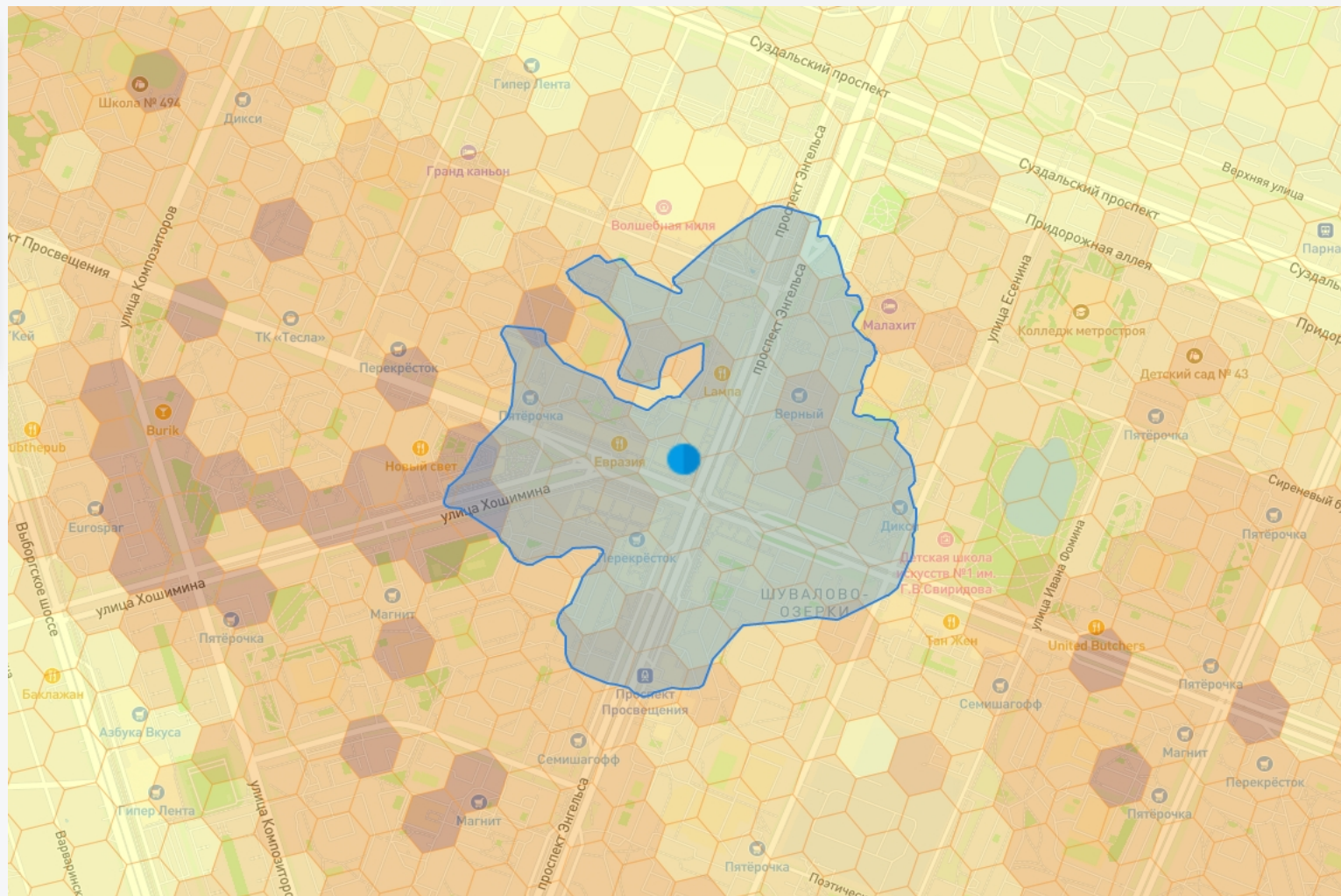
Зона: 7 минут(ы) пешком

684

В доме живет,
чел.

ВЫСОКИЙ

Уровень плотности
населения рядом*



Низко

Высоко

* «Рядом» означает, что расчет производится не далее **50** метров от дома.

Анализ проживающих. Новое строительство

Зона: Радиус = 500 м

0

Строящиеся объекты*, шт.

734

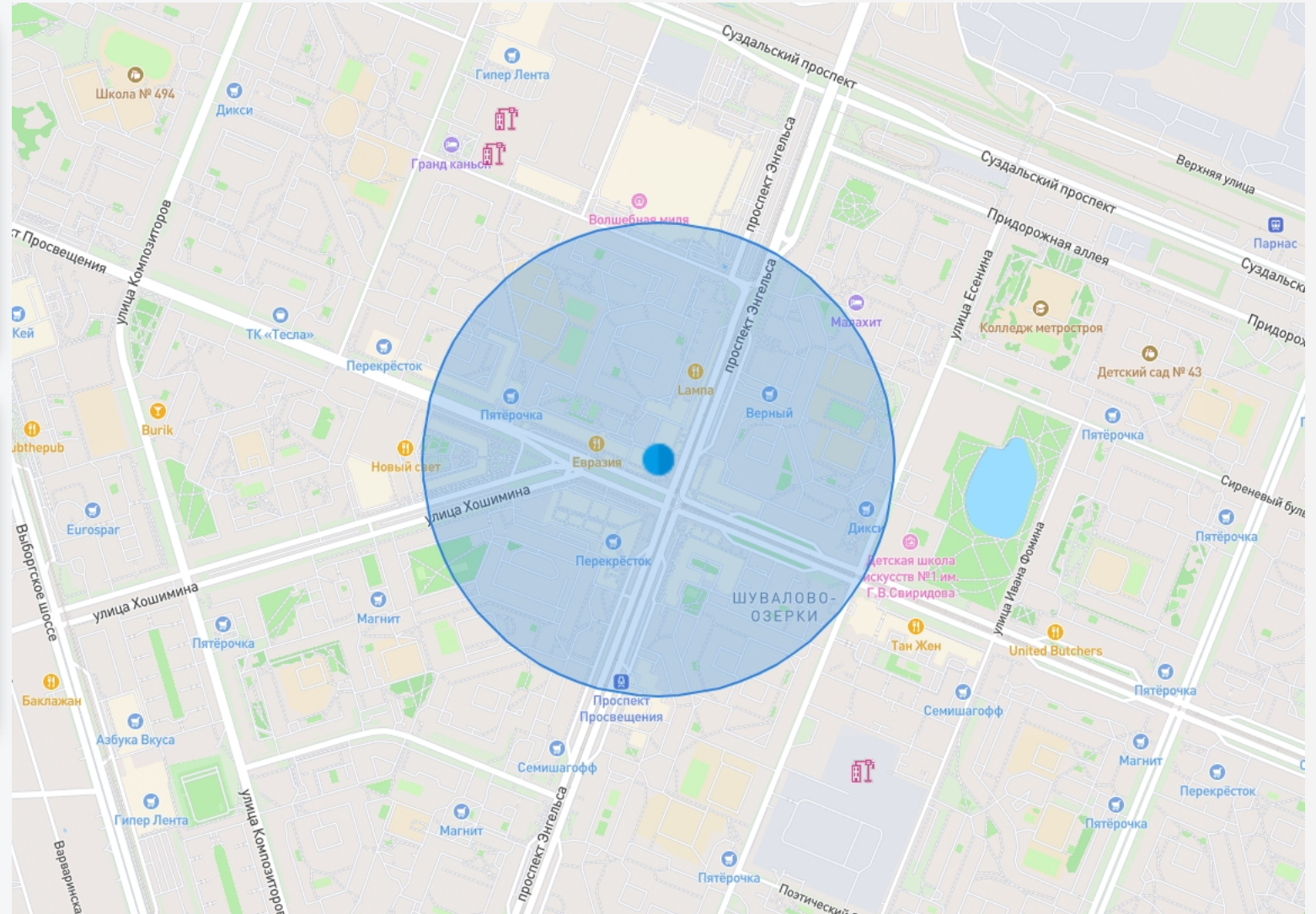
Ближайшая стройка на расстоянии, м

0

Количество новостроек*, построенных за последние 3 года, шт.

0%

Прирост населения в ближайшие 3 года в зоне



* Строящиеся объекты – объекты, которые еще не сданы в эксплуатацию.
Новостройки – объекты, которые сданы в эксплуатацию, по ним подписаны акты, в них начинают заселяться люди, делать ремонт и пр.

Анализ проживающих. Строящиеся объекты*

Радиус: 2 км

Удаленность, м	Название ЖК
734	СТРУНЫ
788	(без названия)
789	СТРУНЫ
1 568	(без названия)
1 644	(без названия)
1 678	Суздальский дворик

** Таблица демонстрирует строящиеся объекты не далее 2 км от объекта на основе открытых источников.*

Анализ проживающих. Уровень доходов

Радиус: 500 м

2004

Год постройки здания

1985

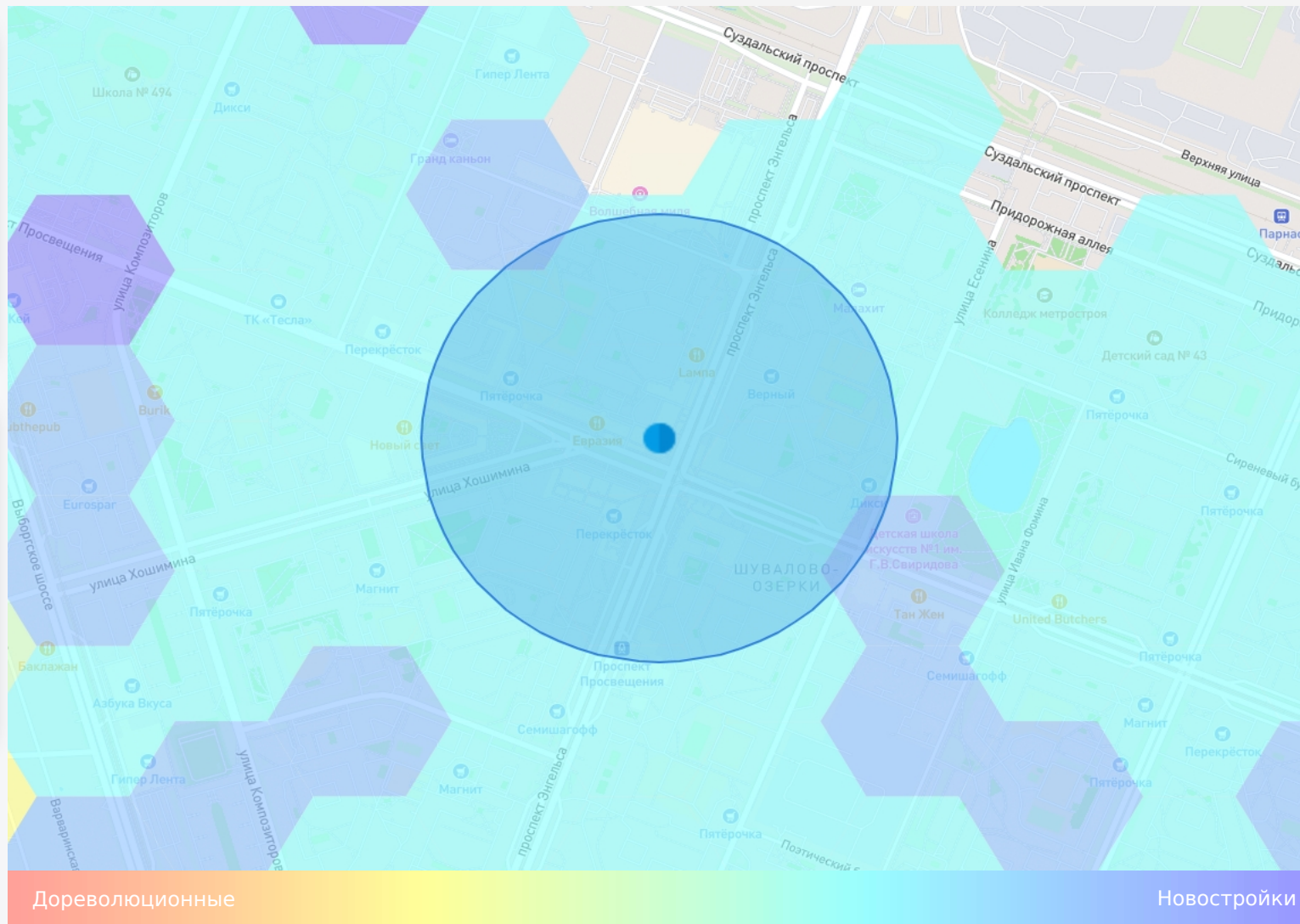
Средний год постройки жилых зданий

176 968

Средний доход семьи из 2 чел., руб./месяц*

87%

Отношение среднего дохода в зоне к среднему доходу по городу



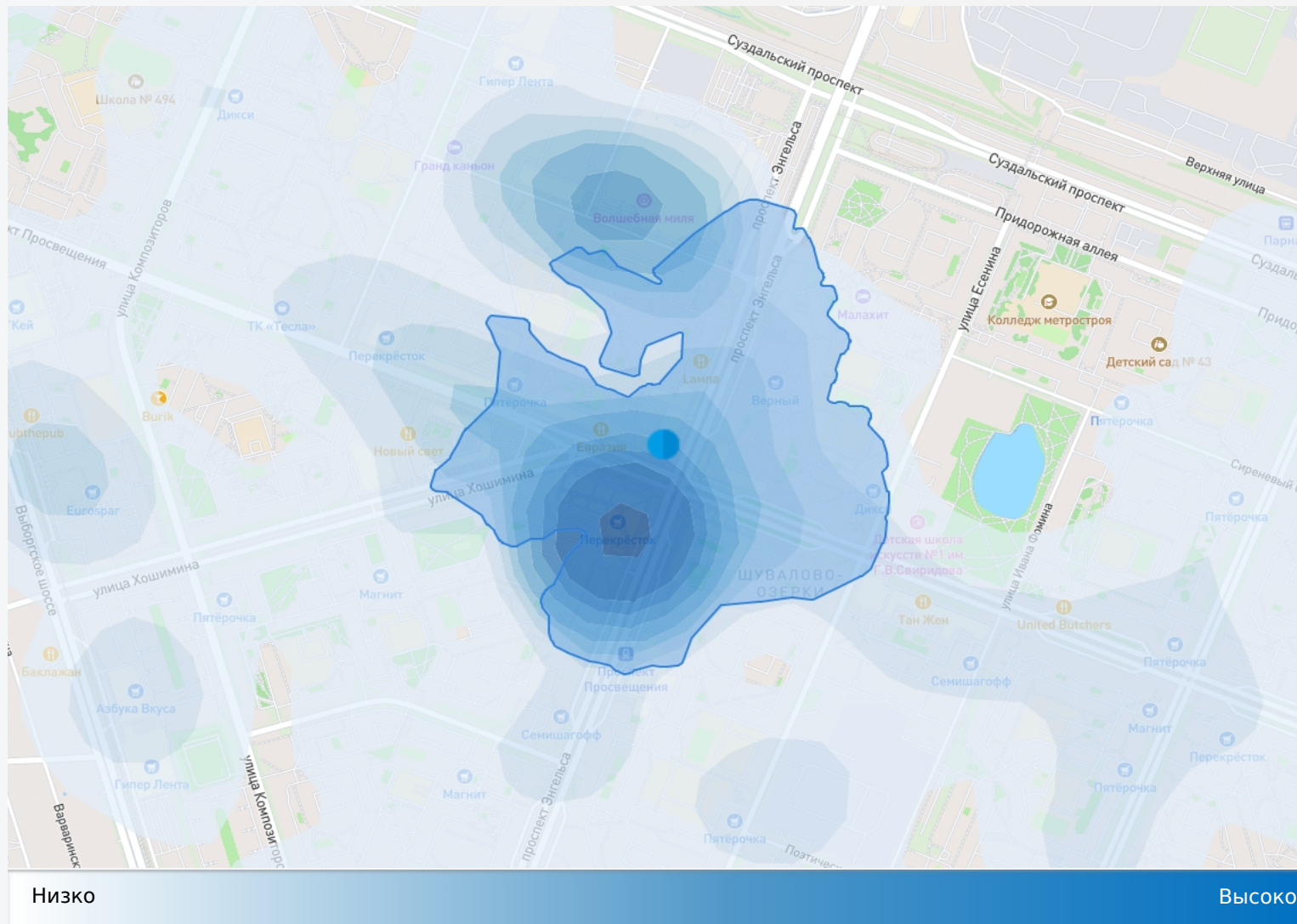
* Уровень доходов оценивается на семью без детей на основании мат. модели, которая учитывает цену аренды недвижимости и коррелирует с Большими геоданными мобильных операторов. По нашим исследованиям все приведенные на слайде показатели города так или иначе отражают респектабельность локации.

Анализ трафика. Пеший

Зона: 7 минут(ы) пешком

893

Количество генераторов трафика в зоне, шт.



** Генераторы трафика – городские объекты, которые являются точками притяжения для людей в городе. По нашим исследованиям и при сравнении с Большими данными мобильных операторов, распределение генераторов трафика отражает наиболее проходимые места в городе, а их количество показывает «транзитность» локации.*

Анализ трафика. Пеший

Зона: 7 минут(ы) пешком

	Категория	Название	Расстояние по прямой, м	Расстояние по дорогам, м
1	Объекты продуктового ритейла. FMCG.	Пекарня, г. Санкт-Петербург	46	110
2	Объекты продуктового ритейла. FMCG.;Общепит	Магазин орехов и сухофруктов	304	399
3	Общепит;Объекты продуктового ритейла. FMCG.	Элика, магазин замороженных полуфабрикатов	304	399
4	Общепит	Шаверлэнд, бистро	310	366
5	Электроника и бытовая техника;Товары народного потребления	Петр-Голд, компания по скупке ювелирных изделий, бриллиантов и антиквариата	348	444
6	Объекты DIY, мебель, товары для дома;Бытовые услуги	Профи, магазин по продаже запчастей и аксессуаров к сотовым телефонам, планшетам и ноутбукам	348	444
7	Объекты DIY, мебель, товары для дома	Компания по продаже электрических теплых полов	348	444
8	Авто;Объекты DIY, мебель, товары для дома;Почтовые отделения;Туризм	ВсеИнструменты.ру, интернет-гипермаркет товаров для строительства и ремонта	486	590
9	Объекты детской тематики;Товары народного потребления	Пресса, ООО, киоск по продаже печатной продукции	287	383
10	Почтовые отделения;Бытовые услуги	Ozon	348	444

Анализ трафика. Пеший (продолжение)

Зона: 7 минут(ы) пешком

	Категория	Название	Расстояние по прямой, м	Расстояние по дорогам, м
11	Электроника и бытовая техника	spbpult.ru, магазин-салон пультов	46	110
12	Бытовые услуги	Tati Beauty	269	362
13	Почтовые отделения	Wildberries, пункт выдачи интернет-заказов	348	444
14	Бытовые услуги;Электроника и бытовая техника	Компания по ремонту принтеров и заправке картриджей	348	444
15	Товары народного потребления;Электроника и бытовая техника	Петрогод, ООО, ломбард	348	444
16	Почтовые отделения	Яндекс Маркет, пункт выдачи	348	444
17	Авто	Городской центр управления парковками Санкт-Петербурга, ГКУ, перехватывающая автостоянка	371	478
18	Объекты продуктового ритейла. FMCG.	Лавка с фруктами и овощами	46	110
19	Объекты продуктового ритейла. FMCG.	Магазин фруктов и овощей	304	399
20	Объекты продуктового ритейла. FMCG.	Продуктовый магазин	452	547

Анализ трафика. Пеший. Тепловая карта *

Зона: 7 минут(ы) пешком

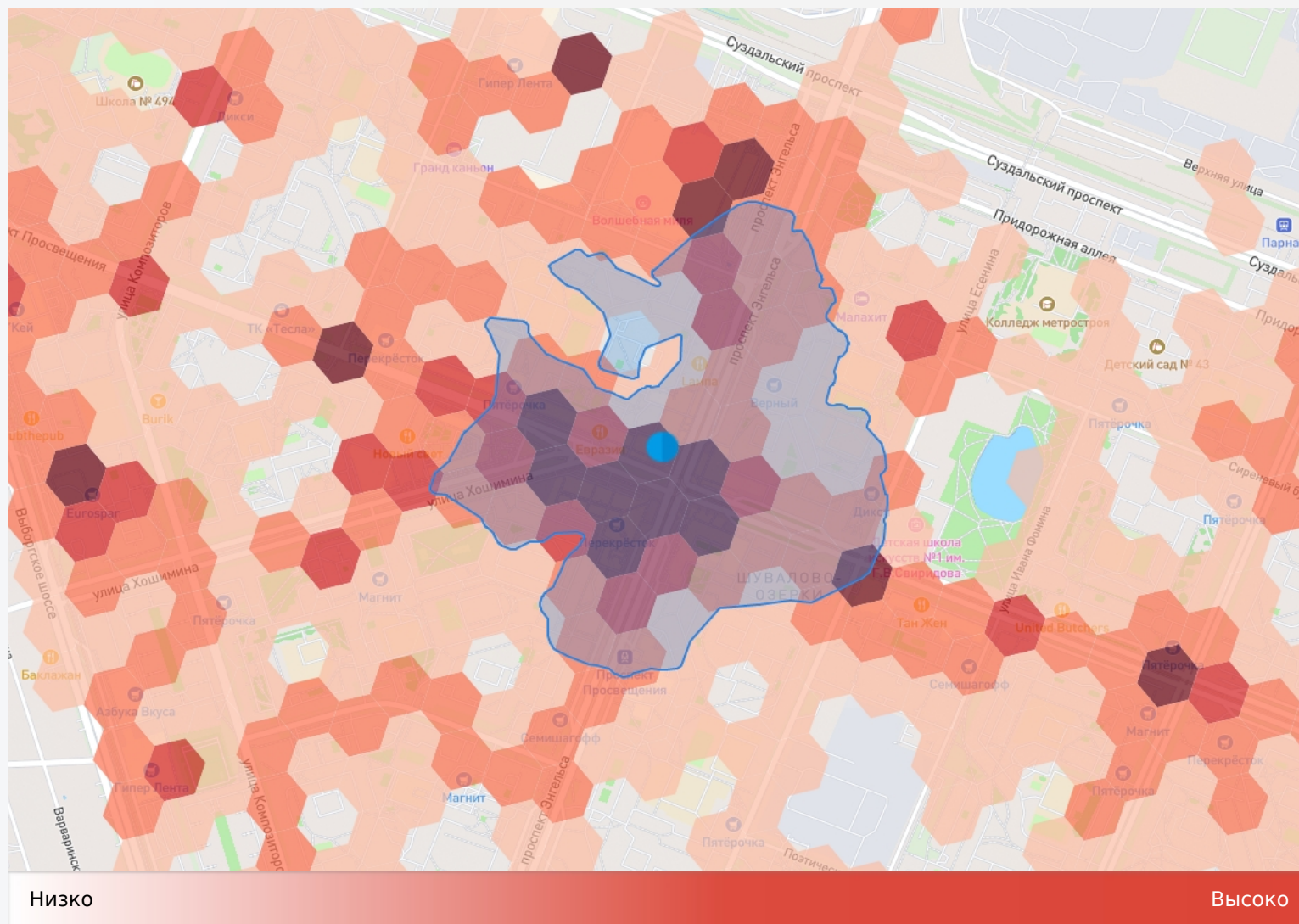
58 / 100

Уровень пешеходного трафика рядом**, баллы

Точка входит в 0 % лучших локаций в регионе

* Тепловая карта показывает плотность сигналов, собранных из разнообразных мобильных приложений BIG Data с операционных систем.

** Рядом означает не далее **50** метров от дома.



Анализ трафика. Пеший. «Народные тропы»

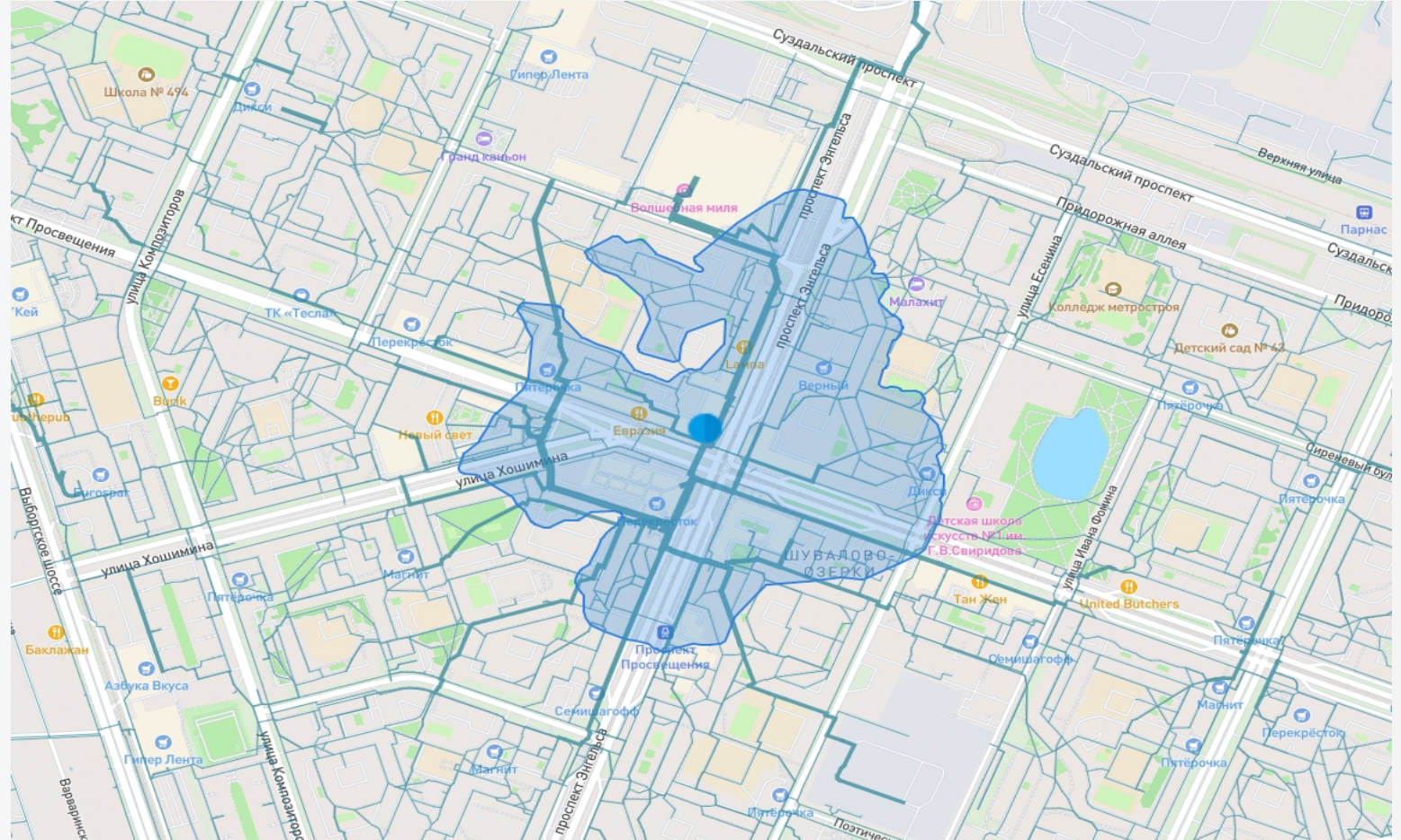
Зона: **внутри локации**

**1 120 и
выше**

Прогнозируемый
диапазон
человекопотока в
точке, чел./сутки

ВЫСОКИЙ

Уровень трафика
зоны



Низкие

Диапазоны значений на карте:

Высокие

** Оценка выполнена при помощи математической модели «Народные тропы». При построении модели использовались такие данные как проживающее население, расположение школ и детских садов, метро и остановок общественного транспорта, продуктовых магазинов, торговых центров, а также всех остальных генераторов трафика. Для оценки числа людей на участке улицы используется гравитационная модель.*

Анализ трафика. Автомобильный. Тепловая карта *

Зона: 7 минут(ы) пешком

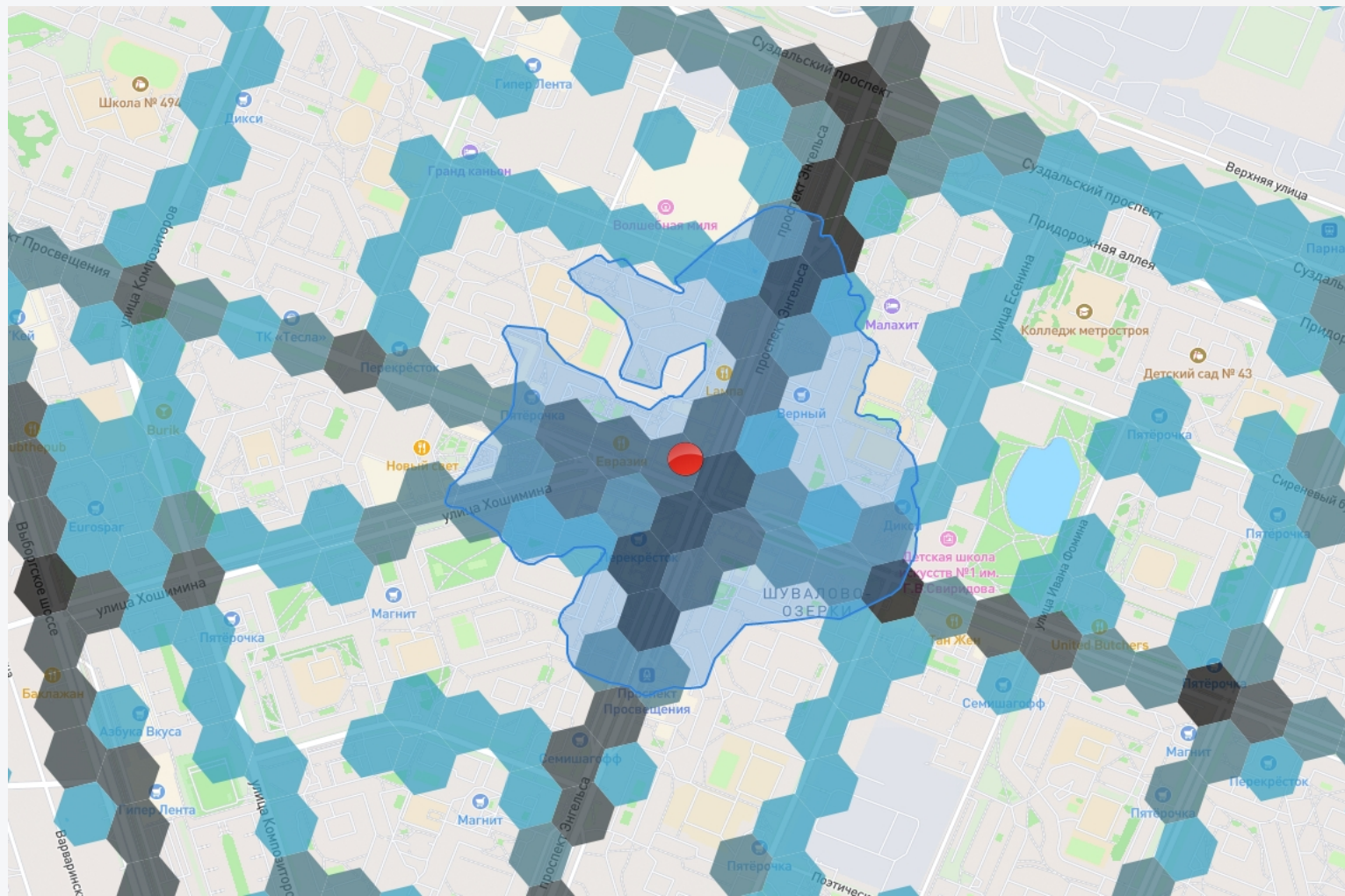
35/100

Уровень
непешеходного
трафика рядом**,
баллы

Точка входит в 4 %
лучших локаций в
регионе

* Тепловая карта показывает плотность сигналов,
собранных из разнообразных мобильных
приложений BIG Data с операционных систем.

** Рядом означает не далее **50** метров от дома.



Низко

Высоко

Анализ конкуренции

Зона: 7 минут(ы) пешком

7

Количество точек категории

0

Количество конкурентов на 1 000 жителей

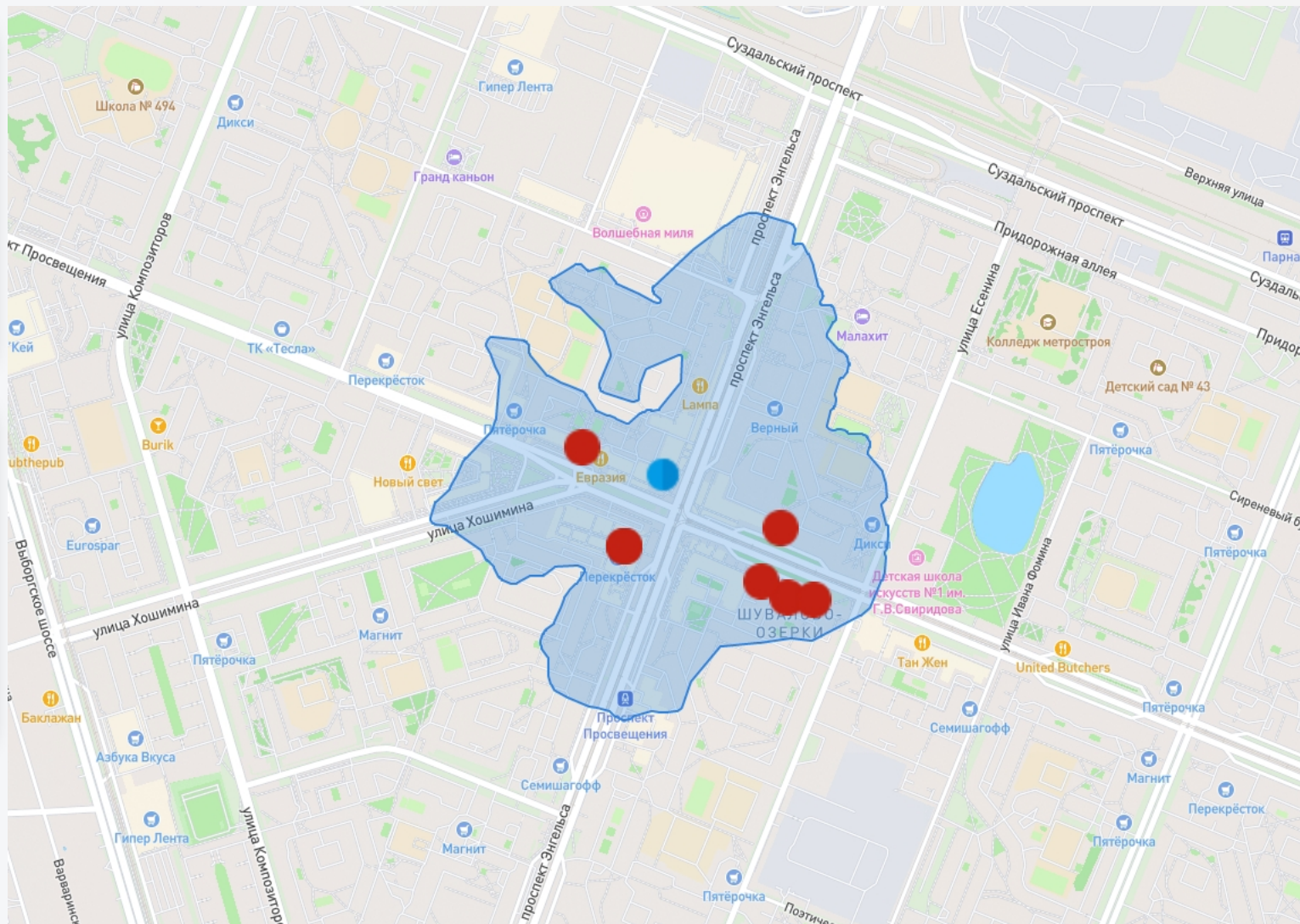
0

Среднее количество на 1000 жителей для города

102%

Насколько насыщен рынок*, %

* Отношение числа конкурентов на душу населения в локации к среднему числу конкурентов по городу.



Анализ конкуренции

Зона: 7 минут(ы) пешком

Категория: Рестораны

	Категория	Название	Расстояние по прямой, м	Расстояние по дорогам, м
1	Общепит	Тихий sushi lab	170	261
2	Общепит	Crispy pizza, пиццерия	170	261
3	Общепит	Евразия, рестораны японской и европейской кухни	180	290
4	Объекты продуктового ритейла. FMCG.;Общепит	Суши Wok, суши-бар	271	327
5	Общепит	Barbecue Brothers' Бар	304	379
6	Общепит	Joy`s pizza, пиццерия	365	450
7	Общепит	Miko`s pizza, пиццерия	411	521
8				
9				
10				

Анализ конкуренции (продолжение)

Зона: 7 минут(ы) пешком

Категория: Рестораны

Категория	Название	Расстояние по прямой, м	Расстояние по дорогам, м
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			

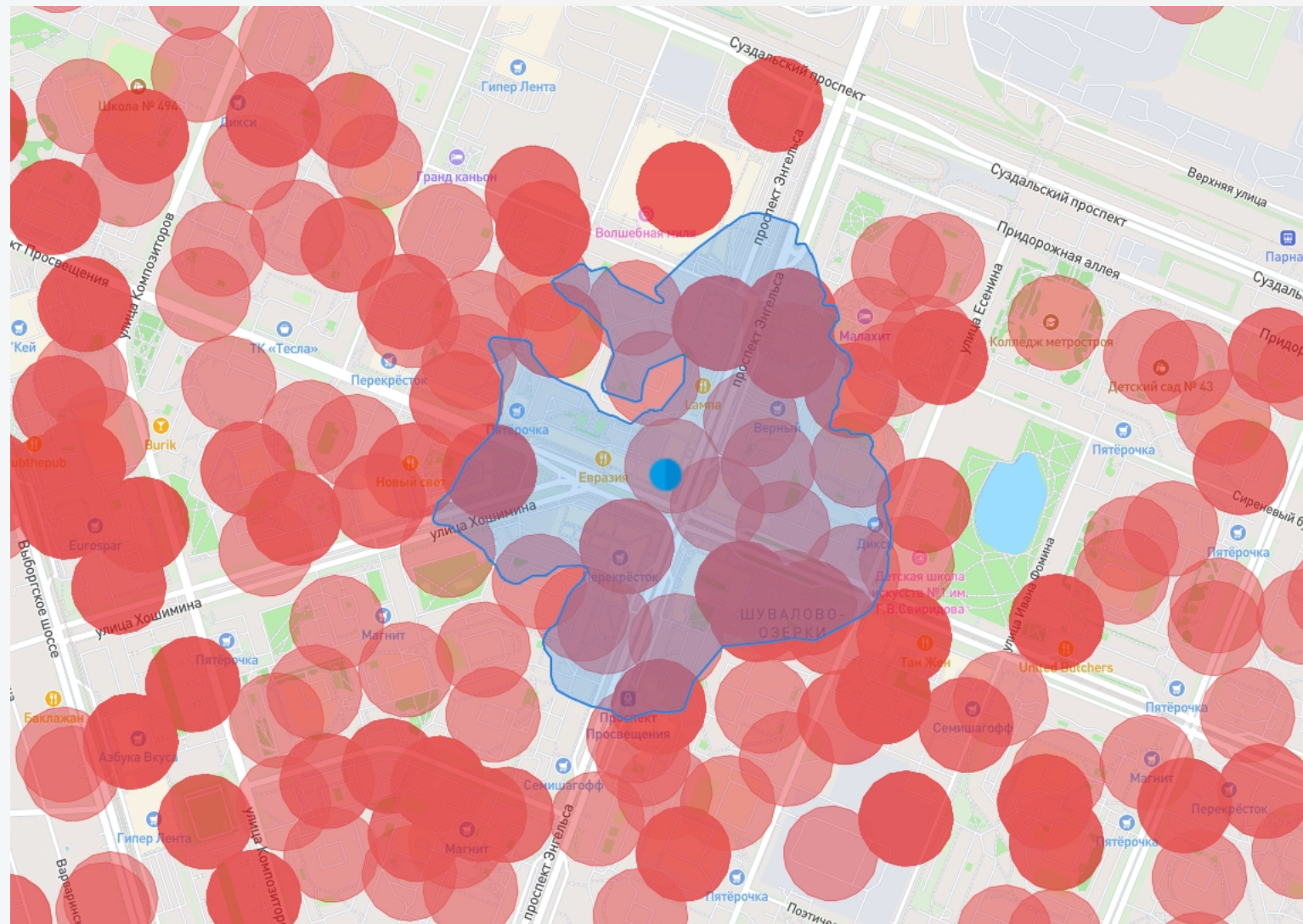
Зона: 7 минут(ы) пешком

58

Количество социальных объектов, которые попали в зону

**Социальные объекты важны для ряда видов бизнеса и как объекты, препятствующие продаже алкоголя и табака, и как объекты для притяжения определенной целевой аудитории.*

***На карте отображены 100 м зоны от социальных объектов. Зоны являются лишь ориентиром. Для принятия решения о возможности получения лицензии на продажу алкоголя или табака необходимо ознакомиться с нормативными документами конкретного муниципального образования.*



Анализ социальных объектов (Топ-10)

Зона: 7 минут(ы) пешком

	Название	Расстояние по прямой, м	Расстояние по дорогам, м
1	Ортека, ортопедический салон	24	61
2	Центральная детская библиотека им. Н.А. Внукова, ГБУ ЦБС Выборгского района	125	207
3	Золото Африки, студия загара	170	261
4	Детский сад №95 Выборгского района, ГБДОУ	217	487
5	Арминка, студия маникюра	287	453
6	Аском, авторская стоматология и косметология	287	453
7	Альтермед, клиника	287	453
8	Кабинет детского психолога	348	444
9	Белая птица, стоматологическая клиника	349	483
10	Град, спортивный клуб	349	483

Анализ коммерческой недвижимости

Зона: 7 минут(ы) пешком

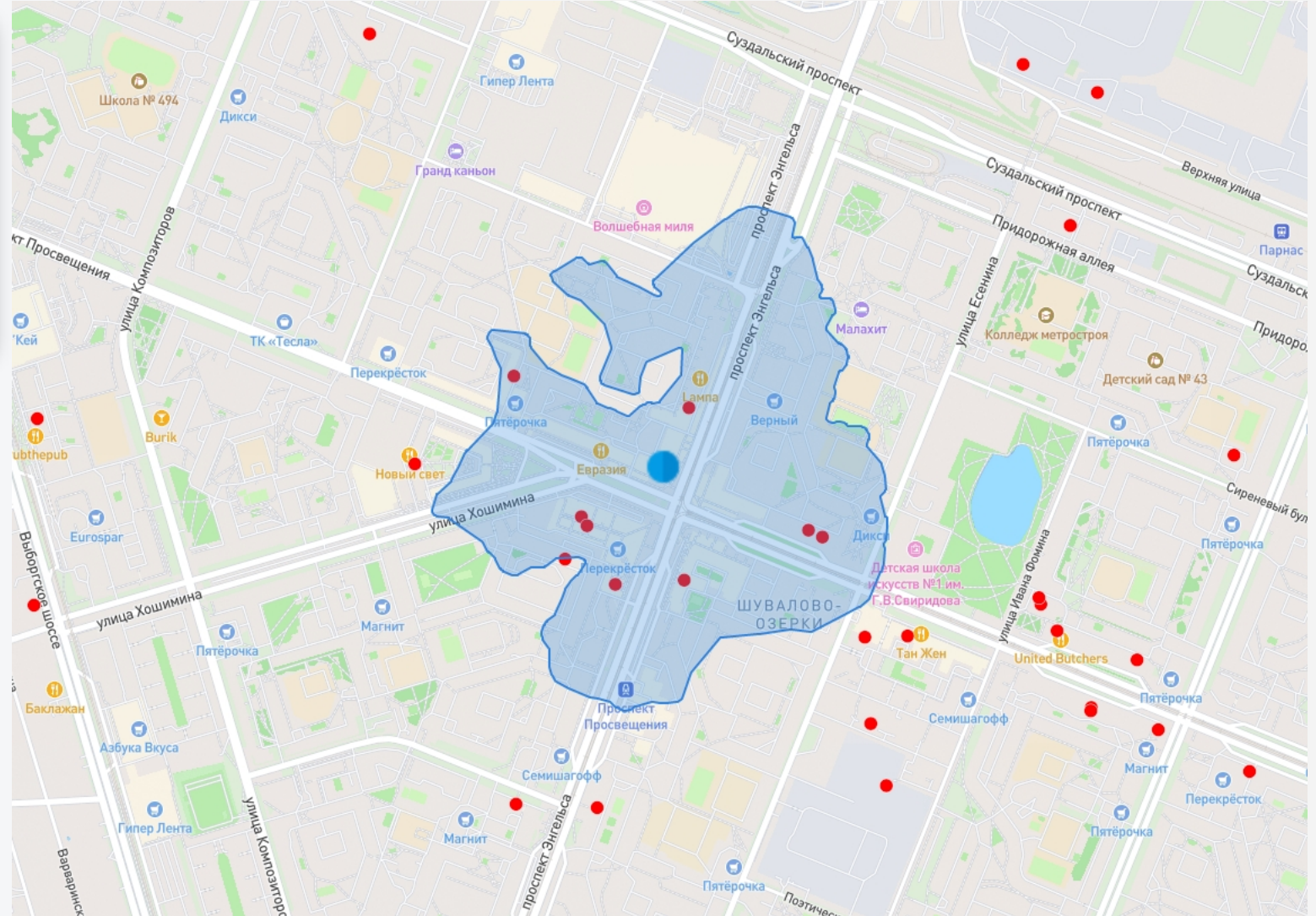
Категория: Рестораны

2 500
руб./м²

Медианная ставка
аренды в зоне *

204%

На сколько %
медиана в зоне
превышает медиану
ставки по городу



* Медианная ставка аренды коммерческой недвижимости показывает середину распределения коммерческих помещений по цене аренды 1 кв.м. и учитывает выбросы по цене и площади.

● Коммерческая недвижимость

Анализ коммерческой недвижимости

Зона: 7 минут(ы) пешком

Адрес	Ссылка	Тип помещения	Площадь	Стоимость за 1 м ²
проспект Просвещения, 19	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_trk_nord_3609297597	магазин	56	1 429
улица Есенина, 32к1	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_63_m_3677099342	свободного назначения	63	2 540
проспект Энгельса, 139/21	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_11_m_3729029824	свободного назначения	11	2 909
проспект Энгельса, 140	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/120m_superproh_na_vhode_m.pr.prosvescheniya_4289537014	магазин	120	4 875
проспект Просвещения, 19	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_trk_nord_32_m_2009889736	магазин	32	3 438
проспект Энгельса, 150к1Б	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_23_m_2477289266	свободного назначения	23	1 304
проспект Просвещения, 30к1	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_14_m_2693781220	свободного назначения	14	2 500
улица Есенина, 32к1	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_5_m_u_raznyh_stantsiy_metro_1792349773	магазин	5	2 000

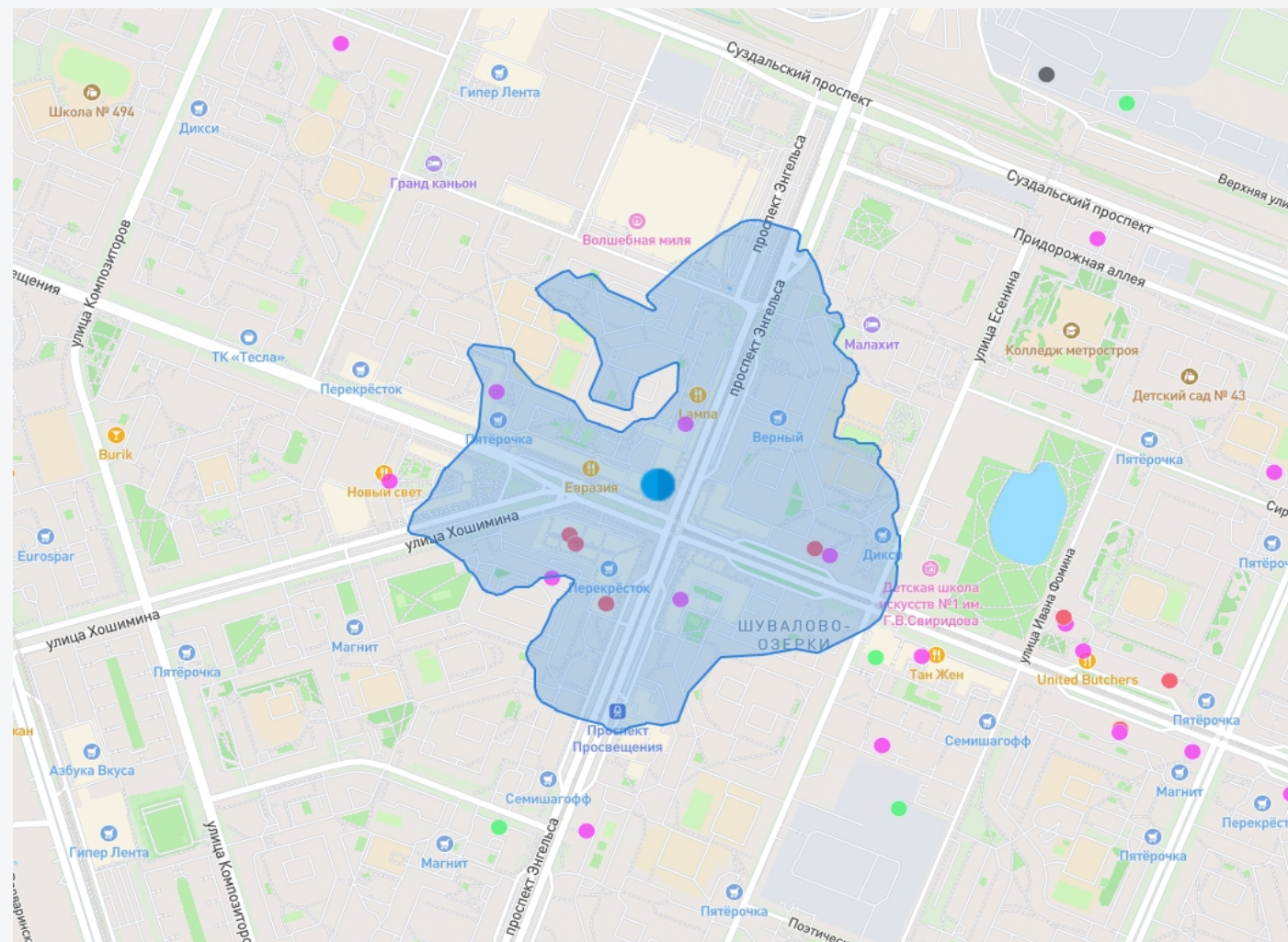
Анализ коммерческой недвижимости

Зона: 7 минут(ы) пешком

Категория помещения	Медианная ставка, руб. за кв.м/месяц
---------------------	--------------------------------------

магазин	2 000
---------	-------

свободного назначения	2 500
-----------------------	-------



- здание
- магазин
- офис
- производство
- склад
- нежилое помещение
- свободного назначения
- торговое помещение
- складское помещение

«Типизация локации». Человекопотоки*

Зона: 7 минут(ы) пешком

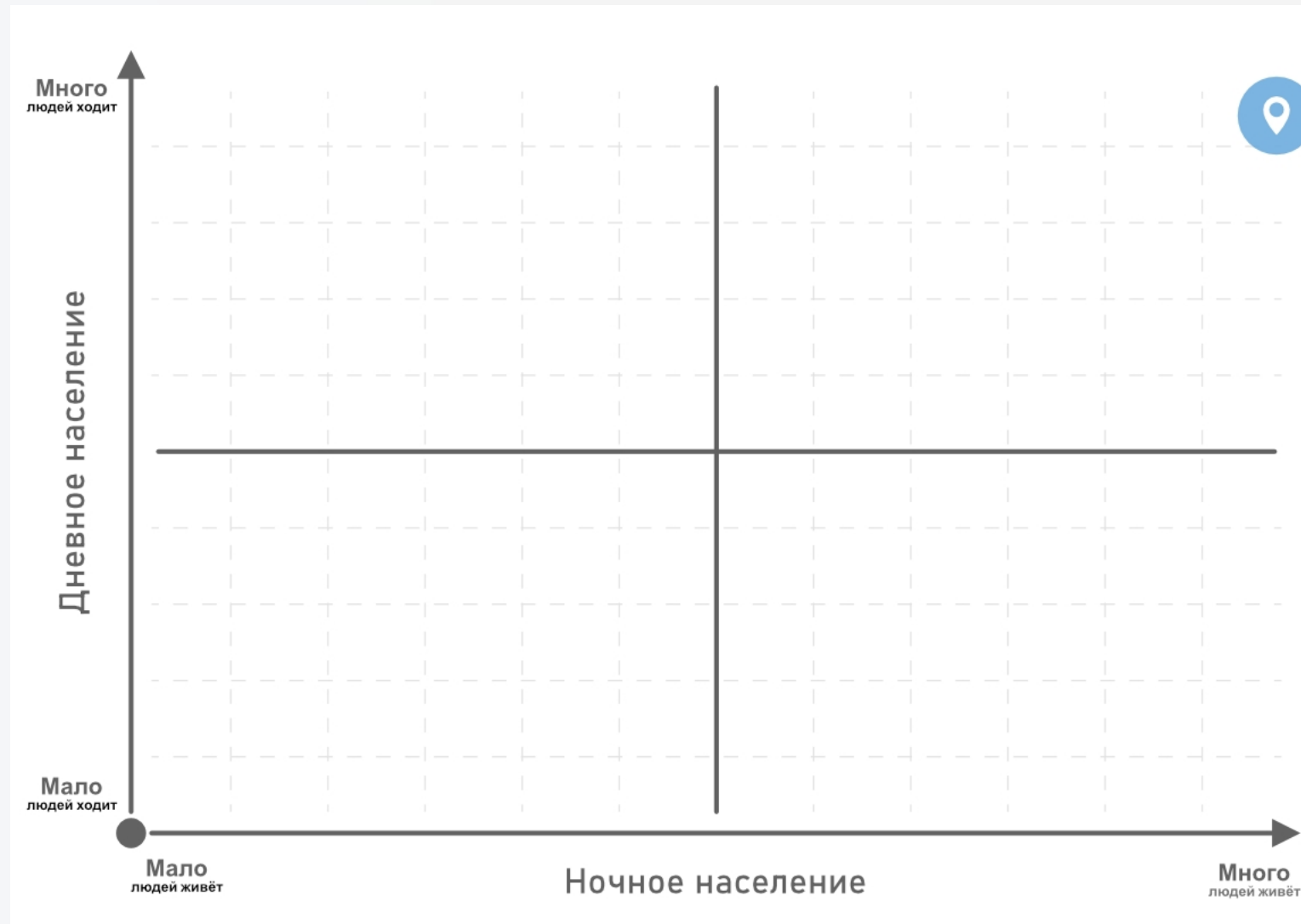
Уровень дневного трафика высокий,
уровень ночного трафика высокий

* *Человекопоток = сумма дневного трафика и населения (ночного трафика).*

Дневной трафик показывает проходимость локации в дневное время, когда открыто большинство городских объектов.

Ночной трафик показывает количество проживающего населения. По соотношению этих двух величин можно судить о том, какие объекты будут более востребованы в локации.

На графике показано место Вашей локации на пересечении дневного и ночного трафика.



«Типизация локации». Человеческий поток и цена коммерции

Зона: 7 минут(ы) пешком

Уровень цены коммерции
высокий, уровень
людности высокий

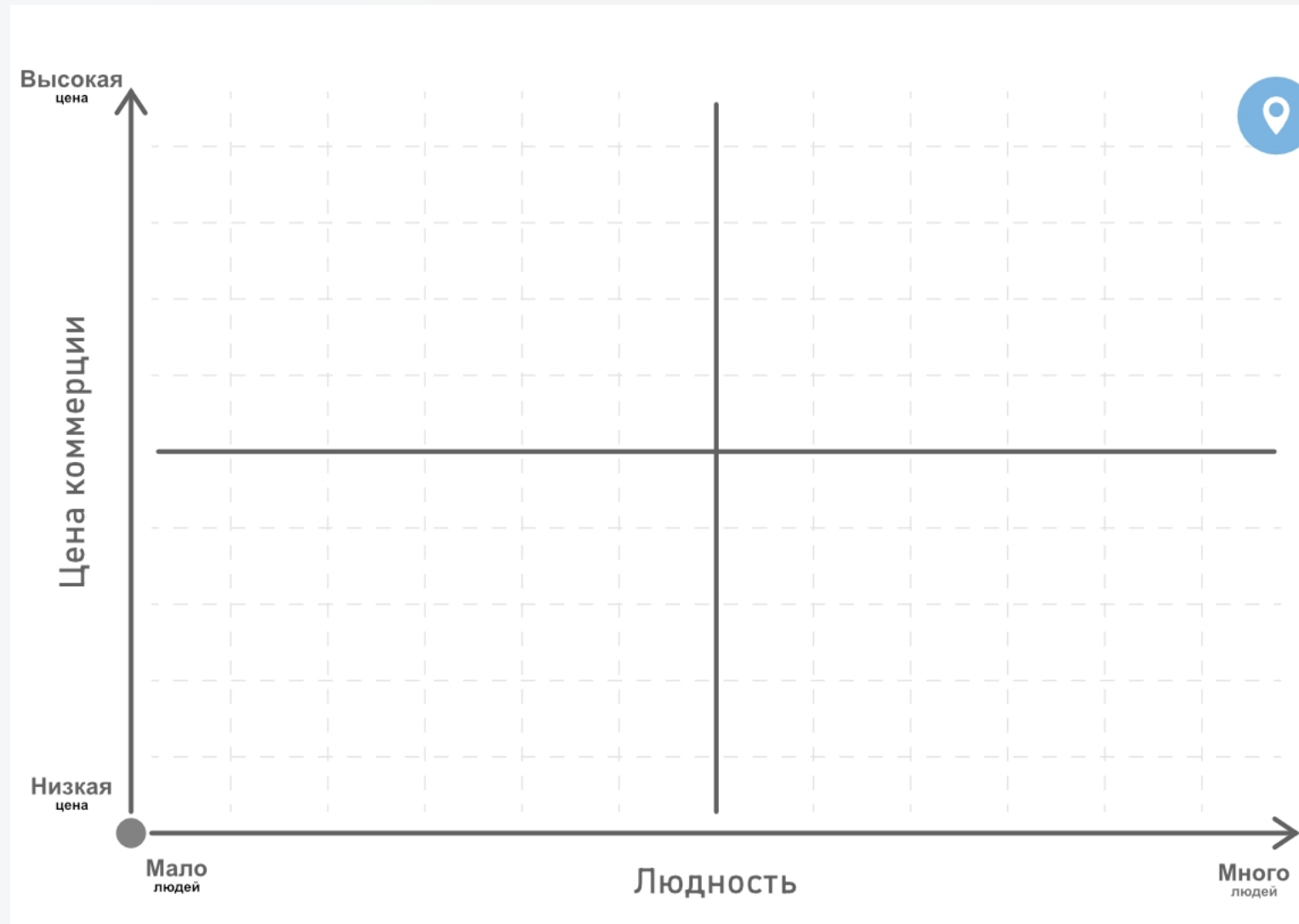
**Человеческий поток = сумма дневного трафика и населения (ночного трафика).*

Дневной трафик показывает проходимость локации в дневное время, когда открыто большинство городских объектов.

Ночной трафик показывает количество проживающего населения.

На графике показано место Вашей локации на пересечении человеческого потока и стоимости аренды коммерческих помещений.

По соотношению данных показателей можно подобрать оптимальную локацию с высокой проходимостью и низкой стоимостью аренды.



«Типизация территорий». Человекопоток и конкуренция*

Зона: 7 минут(ы) пешком

Уровень конкуренции средний,
уровень людности высокий

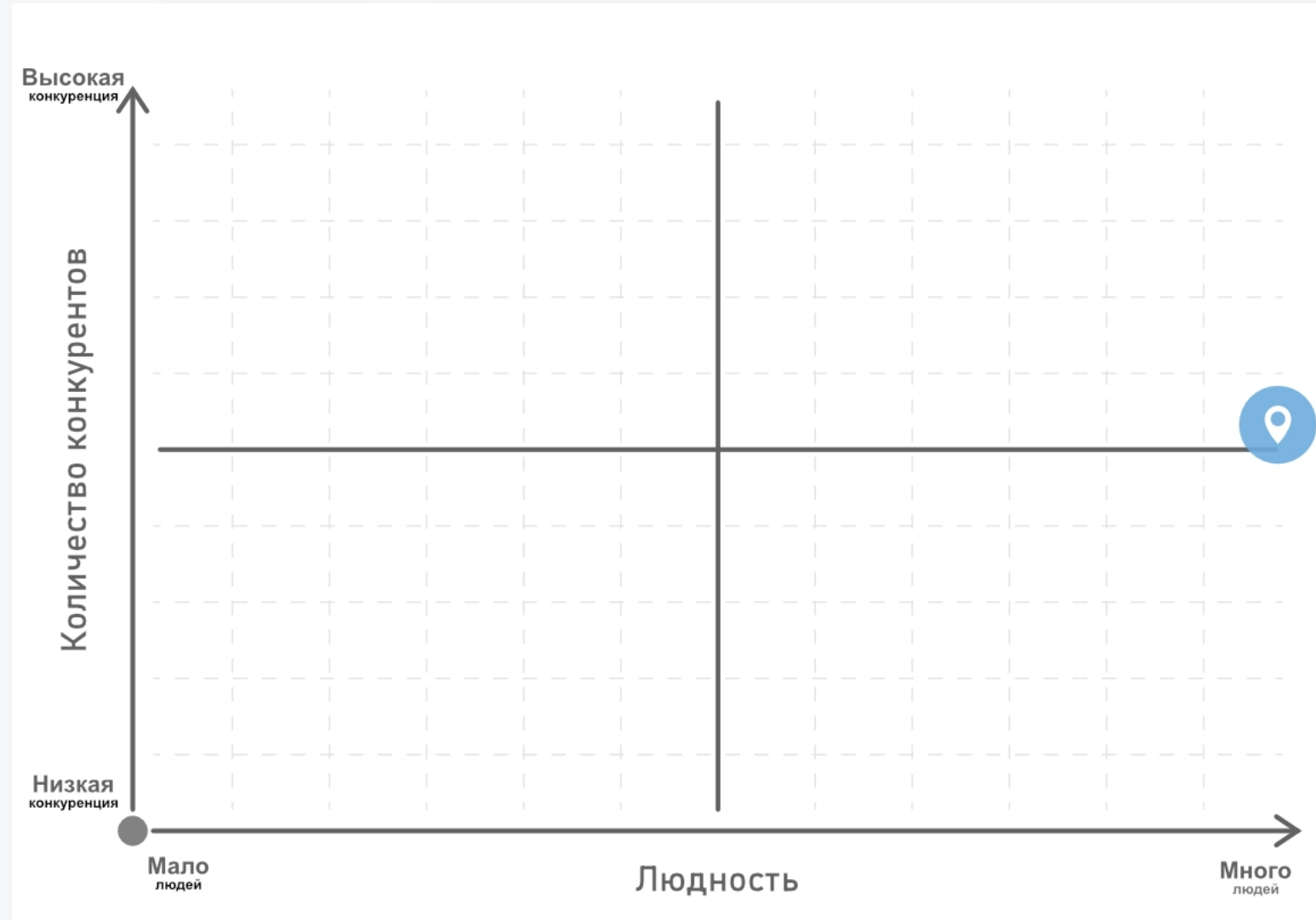
* *Человекопоток = сумма дневного трафика и населения (ночного трафика).*

Дневной трафик показывает проходимость локации в дневное время, когда открыто большинство городских объектов.

Ночной трафик показывает количество проживающего населения.

На графике показано место Вашей локации на пересечении человекопотока и конкурентного окружения.

По соотношению данных показателей можно подобрать оптимальную локацию с высокой проходимостью и отсутствием конкурентов.



Общие рекомендации по локации

Плюсы локации:

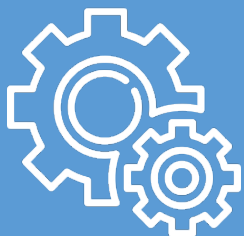
1. Высокая плотность населения.
2. Высокая плотность пешеходного трафика.
3. Плотность непешеходного трафика выше среднего.
4. Высокие доходы населения.

Минусы локации:

1. Численность населения не увеличится в течение следующих 3 лет.
2. Высокий уровень конкуренции.
3. Высокие ставки аренды.

Вывод:

Локация подойдет как для открытия объекта, ориентированного на проживающее население, так и на трафик населения.



Все инструменты, геоданные и решения на сайте:
<https://geointellect.com>

Воспользуйтесь формой обратной связи:

[Хочу больше!](#)



Geointellect



(С) ООО "ЦПИ", Все права защищены.

(С) Геоинтеллект.

Этот документ был подготовлен ООО "ЦПИ" (права на Торговый знак и ПО ЭВМ "Геоинтеллект" на основании Св-ва Роспатента № 503 606 от 03.02.2015 г. и Св-ва на ПО ЭВМ 201561104 от 06.04.2015 г.) исключительно в целях информации. Содержащиеся в настоящем документе информация была получена из открытых источников, которые, по мнению, исследователей и разработчиков, являются надежными. Однако ООО "ЦПИ" не гарантирует точности и полноты информации для использования в любых целях. Информация, представленная в этом документе, не должна быть истолкована, прямо или косвенно, как информация, содержащая рекомендации по дальнейшим действиям по ведению бизнеса, инвестирования. Она может только помочь интерпретировать результаты, но окончательное решение - за пользователем. Все оценки и расчеты, содержащиеся в настоящем документе, отражают мнение разработчиков, исследователей на день формирования Отчета и могут быть изменены без предупреждения, т.к. геоданные в системе Геоинтеллект постоянно обновляются. Все информационные Отчеты предназначены только для индивидуального пользования приобретателей, поэтому запрещено их распространять каким-либо способом (это касается и платно, и бесплатно), если это не оговорено отдельно, а также передавать третьим лицам, без письменного согласования с ООО "ЦПИ". Любые дополнительные вопросы, согласования Вы можете задать по почте: csr@geointellect.com