

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ ЕКАТЕРИНБУРГА

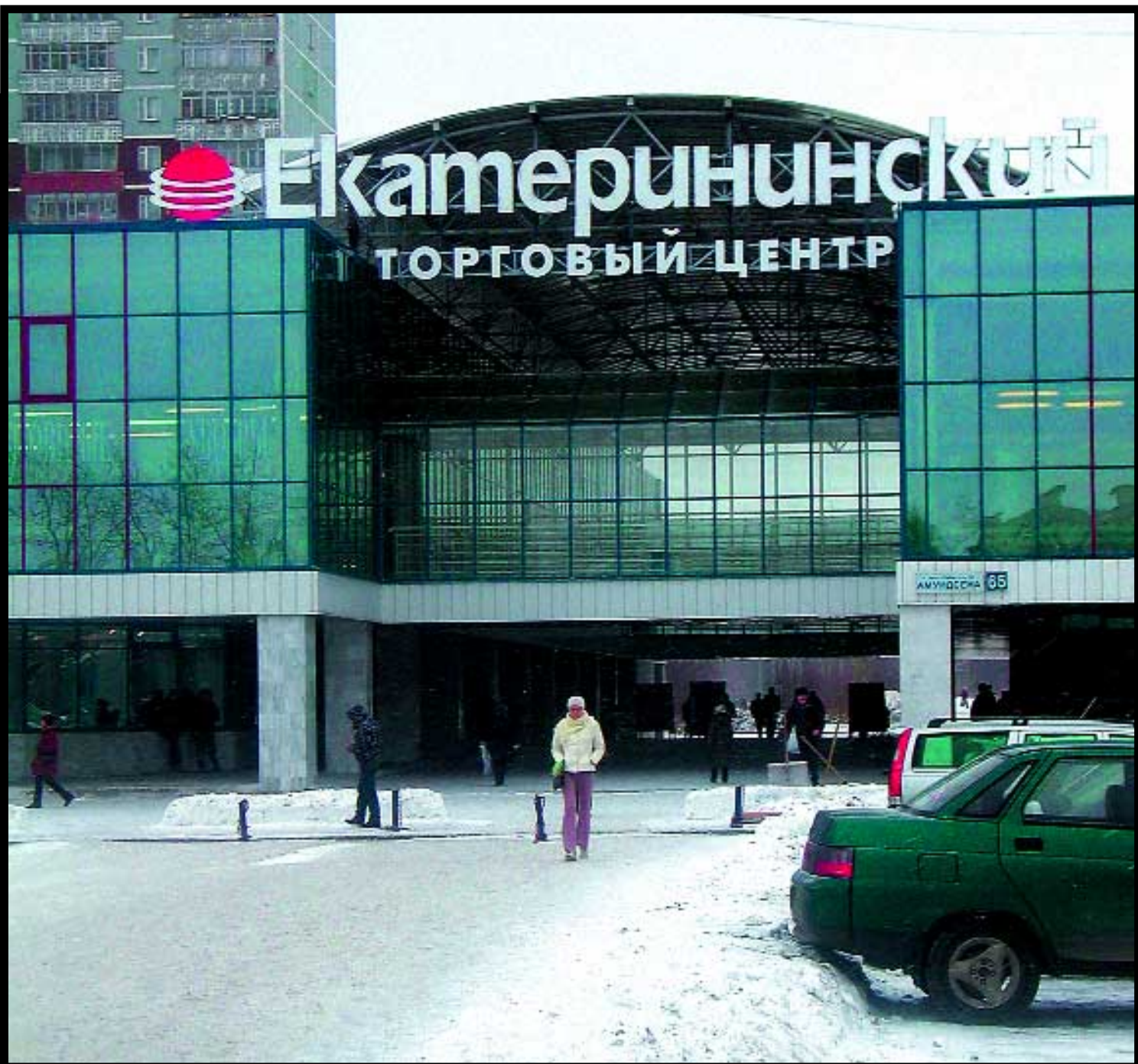
Екатеринбург – один из крупнейших городов России, столица Уральского региона. Сегодня в нем проживает около 1,3 млн чел. По официальным данным, в 2002 г. средняя заработная плата горожан увеличилась на 21,3 % по сравнению с 2001 г. и достигла 5300 руб. При этом оборот розничной торговли составил 64 млрд. руб. (в 2001 г. – 49 млрд. руб.). По инвестиционному потенциалу город занимает четвертое место после Москвы, Санкт-Петербурга и Московской области.

Текст: **Александр Пыпин**

Фото: **Анатолий Семехин**

В 2002 г. большинство непродовольственных магазинов Екатеринбурга (970 из 1170) было расположено в 33 торговых центрах и комплексах. Вместе с тем в торговых центрах (ТЦ) расположено только пять продовольственных магазинов из имеющихся сотен. ТЦ, площадь которых колеблется от 720 кв.м до 52 тыс. кв.м, составляют 49,6 % торговых площадей Екатеринбурга. В торговых комплексах и ТЦ города представлены как магазины под известными марками, так и мультибрендовые операторы местных поставщиков. За 2002 г. в Екатеринбурге открыто 7 новых предприя-

тий общей торговой площадью 70 тыс. кв.м. Это «Мытный двор», «Екатерининский», «Атлант», «Мальшевский», «Современник» и «Белый тюльпан». Город делится на 7 районов. В центральном – Ленинском – функционируют 14 из 33 существующих ТЦ. Здесь работают универмаги советского типа (ЦУМ, «Пассаж», «Детский мир») и современные центры моды («Мытный двор», «Успенский», «Покровский пассаж»). В южной части на основных магистралях действуют крупнейшие ТЦ города – «Дирижабль» (общая площадь 17 тыс. кв.м), «Екатерининский» (52 тыс. кв.м), «Юго-Западный» (он же «Екатерининский-2» – 20 тыс. кв.м).



ТЦ «Екатерининский» – один из первых центров, приближенных к европейскому уровню.

Новые проекты

Под строительство новых проектов, разработанных администрацией города, выделено 67 земельных участков, 38 из которых уже осваиваются. На 8 участках владельцы рассчитывают построить торговые центры площадью не менее 100 тыс. кв.м. В ближайшие 5 лет количество торговых предприятий возрастет до 71, а объем площадей достигнет 381 тыс. кв.м. В 2003 г. планируется запустить 6 новых объектов.

Сегодня крупнейшие ТЦ города расположены на юге, поэтому наиболее перспективна для развития недвижимости северная часть города, примыкающая к промышленной зо-

не. Здесь ощущается дефицит торговых центров. В этом районе легче найти свободные участки или выкупить недостроенную недвижимость. Именно по такому пути пошел завод «Торгмаш», создающий современный двухэтажный ТЦ на границе промышленной зоны, прилегающей к железнодорожному вокзалу. Центр общей площадью 26 тыс. кв.м будет построен на территории старого цеха завода. Руководители проекта планируют привлечь арендаторов, торгующих спортивными товарами, бытовой техникой и продуктами питания, в том числе из Москвы. В северной же части города планирует построить ТЦ компания ООО «Город-2000». Ей принадлежит один из круп-

Свой вклад в развитие недвижимости Екатеринбурга планирует внести Межбанковская инвестиционная группа, создающая в городах-миллионниках сеть крупных современных торговых центров под маркой «Торговый квартал».

➤ новых рынков города – «Уралмашевский» и прилегающий земельный участок площадью более 3 га. Рядом с рынком в 2004 г. планируют основать четырехэтажный ТЦ с таким же названием общей площадью 21 тыс. кв.м и торговой – 11 тыс. кв.м. По предварительным расчетам, новый объект окупится за два года. Инвестиции составят 250USD на 1 кв.м, а стоимость всего проекта – 148,6 млн руб. Стоимость аренды – около 30USD в месяц. Свой вклад в развитие недвижимости Екатеринбурга предполагает внести Межбанковская инвестиционная группа, создающая в городах-миллионниках сеть крупных современных торговых центров под маркой «Торговый квартал». В планах компании было построить два ТЦ, но окончательное решение будет зависеть от наличия подходящего участка. Рынок торговых центров Екатеринбурга, как уже отмечалось, основан на трех концепциях – советских центров-универмагов (ЦУМа, «Пассажа», «Детского мира»), торговых объектов 90-х гг. и новых предприятий, спроектированных с учетом мировых технологий строительства.

Центры советские

Старые универмаги сосредоточены в центре города.

Для них характерны обычные проблемы подобных объектов: устаревшее оборудование, отсутствие эскалаторов, зон отдыха и развлечений, нехватка мест для парковки. Однако они сохранили свою покупательскую аудиторию и представили широкий современный ассортимент российских и зарубежных товаров. Например, ЦУМ, основанный в 1935 г., предлагает 55 тыс. наименований товаров. Несмотря на недостатки, советские предприятия привлекают внимание известных брендов. Так, товары под маркой «BALTMAN», представленные в Москве в ГУМе и универмаге «Будапешт», в Екатеринбурге продаются в «Пассаже» и ЦУМе.

...российские

Первые ТЦ 90-х гг. можно охарактеризовать как «рынки под крышей». Эта особенность обусловлена тем, что администрация города активно борется с рыночной торговлей, стимулируя малых предпринимателей открывать свои секции на территории торговых центров. Поэтому ТЦ предназначались главным образом для ведения торговли местными предпринимателями, а не для привлечения сетевых операторов.

Центры представляют собой торговое пространство, разбитое на одинаковые секции по 20–30 кв.м. Пример

Торговый центр	Владельцы	Общая площадь, кв.м	Торговая площадь, кв.м	Количество этажей	Число арендаторов	Арендаторы и марки
«Екатерининский»	ООО «Холдинговая компания «Лидер», ЗАО «Стелл-2»	52000	26000	н/д	117	Гипермаркет «Монетка», «Кардинал»
«Юго-Западный»	ООО «Холдинговая компания «Лидер», ЗАО «Стелл»	20000	12000	2	н/д	Супермаркет «Монетка», «Кардинал», «Colin's», «Columbia», «ECCO», «Baltman»
«Мытный дворь»	Промышленная группа «Дежа» (ОПС «Уралмаш»)	8300	4000	3	н/д	«Nike», «Dim», «Columbia», «Мехх», «Romano», «Botta», «Оникс»
«Универбыт»	н/д	5900	4200	н/д	72	н/д
«Покровский пассаж»	ООО «Инвест-99»	2800	1600	6	1	«Trussardi», «Brioni», «Versace», «Ermenegildo Zegna», «MaxMara»
«Дирижабль»	ООО «Фирма «Урал-Центр»»	17000	9000	2	150	«Эльдорадо», «ЗАРА», «Диксис», «Л'Этуаль», «Ив Роше»



ТЦ «Дирижабль» - наиболее яркий объект, воплотивший достижения местных проектировщиков.

такого подхода к созданию ТЦ – «Универбьют», где на территории 4200 кв.м расположено 72 магазина. Этот объект известен в городе как самый тесный ТЦ, но покупатели охотно посещают его. Видимо, это связано с частыми и массовыми распродажами.

Большинство торговых центров было спроектировано местными бюро, имеющими богатый опыт в создании промышленных объектов, что также наложило свой отпечаток. Наиболее яркий объект, воплотивший достижения местных проектировщиков, – ТЦ «Дирижабль». Плани-

ровалось строительство крытого рынка под названием «Центр массовой торговли», а в результате получился комплекс из полутора сотен небольших магазинчиков, накрытых одним прозрачным куполом, повторяющим контуры дирижабля. Площадь этого сооружения, находящегося на месте бывшего летного поля Уктусского аэродрома, составляет 17 тыс. кв.м. Благодаря большой территории бывшего аэродрома центр имеет огромную парковку.

По мере развития комплекса в нем были сформирова-



Ассортимент	Точки общественного питания	Развлечения	Услуги	Стоимость аренды (USD в мес.)
Продукты питания, одежда, электроника и бытовая техника, автомобили	1 ресторан, 4 ресторана быстрого питания	Кинотеатр, боулинг, дискотека, игровые автоматы, детская комната	Комплекс бытового обслуживания, салон красоты, прачечная, тренажерный зал, сауны, бассейн, гостиница, конференц-зал	н/д
Продукты питания, одежда, косметика, бытовая техника, спортовары, обувь	н/д	Детская комната	н/д	60–85
Обувь, одежда, белье, мебель, игрушки, косметика	Ресторан быстрого питания «Фридей»	Интернет-кафе, компьютерный клуб	Прачечная, банк («ОреолКомБанк»), туристическое бюро	80–100
Одежда, обувь, бытовая техника, парфюмерия, косметика, ювелирные украшения, сувениры, ткани, часы, мебель	Кафе	Детская игровая комната	Прачечная, обмен валюты, аптека, детская игровая комната	50
Мужская и женская одежда	Итальянский ресторан	н/д	н/д	Нет аренды
Детские товары, парфюмерия и косметика, одежда, ресторан быстрого питания «Мак-Пик», «Баскин-Роббинс»	Ресторан «Мак-Пик»	Детская площадка, ночной клуб, казино	Авиакассы	55



Крупнейшие торговые центры Екатеринбурга: советские, российские, европейские.

» ны тематические зоны (детская, мужская и женская одежда, обувь) и сгруппированы арендаторы. Появились якорный арендатор «Эльдорадо», ресторан быстрого питания «Мак-Пик», детская игровая площадка. Сегодня это третий по величине ТЦ в городе. В последние два года во многих уже построенных ТЦ произошли существенные изменения. Управляющие компании провели группировку мест по видам товаров, зонирование; привлекли якорных арендаторов; организовали зоны отдыха, развлечения, питания; расширили спектр услуг; ввели продажу билетов, упаковку подарков, открыли парикмахерские, пункты обмена валюты. Наиболее яркий пример таких изменений – ТЦ «Юго-Западный», принадлежащий холдинговой компании «Лидер». Этот двухэтажный объект общей площадью 20 тыс. кв.м, построенный в 1999 г., окупился менее чем за год. Однако в 2002 г. его реконструировали. Появились якорные арендаторы – на первом этаже супермаркет «Монетка» площадью 4000 кв.м и на втором этаже магазин бытовой техники «Кардинал». Началась группировка арендаторов по зонам, а вывеска сменилась с «Юго-Западный» на «Екатерининский-2». Но большинство горожан по привычке называют его «Юго-Западным».

...европейские

В прошлом году в городе стали появляться ТЦ, приближенные к европейскому уровню, с четким зонированием и группировкой арендаторов по видам товаров, с зонами отдыха и развлечений. На новых строительных объектах заранее предусматривают места парковки и якорных арен-

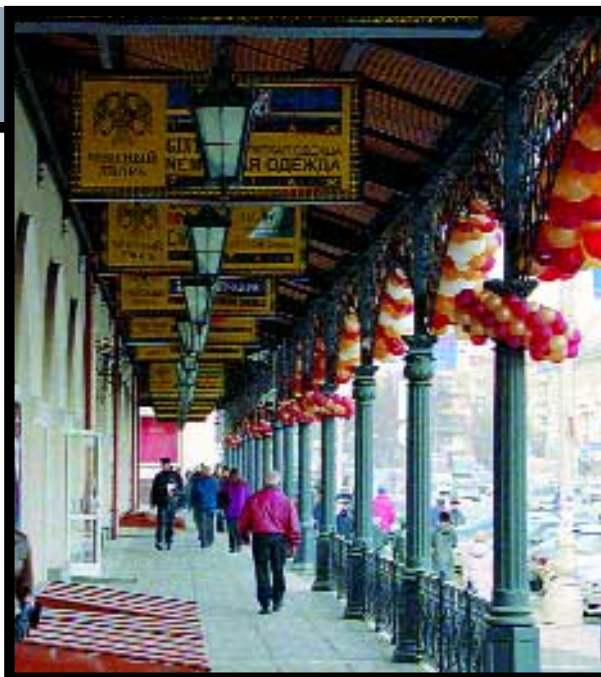
даторов, различных услуг, питания, а также зоны отдыха. Наиболее соответствующий новым стандартам – ТЦ «Екатерининский». Этот центр (как и «Екатерининский-2») управляется холдинговой компанией «Лидер». Это первый торговый центр Екатеринбурга, где появились эскалаторы. Здесь расположен и первый в городе продовольственный гипермаркет «Монетка» площадью 7000 кв.м с двадцатью кассовыми терминалами. Еще один якорный арендатор – магазин бытовой техники и электроники «Кардинал» площадью 1200 кв.м – находится на втором этаже. В ТЦ есть зоны питания (4 ресторана быстрого питания и 1 обычный), развлечений (кинотеатр, боулинг, дискотека) и парковка на 2000 автомобилей. Площадь всех очередей торгового центра составит 52 тыс. кв.м. Срок окупаемости проекта – 3 года. Универмаг «Покровский пассаж» общей площадью 2800 кв.м, рассчитанный на покупателей с самыми высокими доходами, открылся в центре города. В разработке проекта приняли участие итальянские архитекторы. Мрамор и гранит для внутренней и внешней отделки привезли из Вероны. «Покровский пассаж» представляет собой четыре торговых этажа и два офисных итальянский ресторан в цокольном помещении. В универмаге представлены такие марки, как «Trussardi», «Brioni», «Versace», «Ermenegildo Zegna», «MaxMara». В 2002 г. на месте «Мытного двора», построенного в 1862 г., был открыт трехэтажный ТЦ «Мытный двор». В нем торгуют обувью, одеждой, бельем, игрушками, косметикой, мебелью, бытовой техникой известных марок. Здесь находится единственный в горо-

Большинство арендаторов в торговых центрах Екатеринбурга – местные предприниматели. Магазинов, арендуемых непосредственно крупными российскими сетями, здесь почти не существует. Единственное исключение – магазин «Эльдорадо» в ТЦ «Дирижабль».

де магазин «Мехх». Якорный арендатор центра – крупная местная сеть по продаже бытовой техники «Оникс». Таким образом, крупные местные конкуренты «Оникс» и «Кардинал» – продавцы бытовой техники и электроники – «салятся» по одному в каждом крупном ТЦ. Это самый дорогой по стоимости аренды торговый центр города – 85–100USD в месяц.

Арендаторы

Большинство арендаторов в ТЦ Екатеринбурга – это местные предприниматели. Магазинов, арендуемых непосредственно крупными российскими сетями, здесь почти не существует. Единственное исключение – магазин «Эльдорадо» в торговом центре «Дирижабль». Местные предприниматели открывают в торговых центрах магазины под известными брендами: «Ив Роше», «Красный куб», «SELA», «Columbia», «ZARA»,



Трехэтажный ТЦ «Мытный двор» был открыт в 2002 г.

«Collins», «ECCO» и многие другие. По сведениям городской администрации, средняя цена за аренду площадей составляет 1400 руб. за 1 кв.м.

Данные, характеризующие некоторые ТЦ Екатеринбурга, представлены в таблице (см. с. 16–17). **M**

ПОТРЯСАЮЩИЕ СВЕТОДИОДНЫЕ ДИСПЛЕИ для торговых центров



«Революционные» 360° светодиодные дисплеи совершают прорыв и переступают границы возможностей традиционных дисплеев

- великолепное разрешение
- «живос» видео
- встроенный стереозвук
- все управление с компьютера



ООО «Синрег»

г. Москва, Воробьевы горы, Научный парк МГУ, стр.4
тел./факс + 7 095 930 80 10 www.dynascan.ru

Поставка, монтаж и сервисное обслуживание светодиодных дисплеев