

КУБАНЦА ТРУДНО УДИВИТЬ

СЕГОДНЯ НА КУБАНИ УЖЕ РАБОТАЮТ КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ ТОРГОВЛИ И РАЗВЛЕЧЕНИЙ ЮГА РОССИИ — КАЖДЫЙ СО СВОЕЙ УНИКАЛЬНОЙ КОНЦЕПЦИЕЙ. С ВВОДОМ В СТРОЙ В КРАСНОДАРЕ НОВЫХ ПРОЕКТОВ НАЧНЕТСЯ БЕСКОМПРОМИССНАЯ КОНКУРЕНЦИЯ ЗА КОШЕЛЕК ПОКУПАТЕЛЕЙ.

Текст и фото: Александр ПЫПИН

БОЛЬШОЕ СЕЛО

Краснодар — административный, транспортный, логистический, образовательный, торговый центр одного из крупнейших регионов России. Расположен на транспортных магистралях, связывающих центр России с портами Черного и Азовского морей, а также курортами черноморского побережья. По обороту розничной торговли Краснодар всего на 10% отстает от гораздо более населенного Ростова-на-Дону, опережает такие крупные города, как Омск и Челябинск. По обороту розничной торговли на душу населения кубанская столица и вовсе находится на лидирующих позициях в стране, обгоняя все города-миллионники. При этом в Краснодаре, в отличие от таких сопоставимых по численности населения городов, как Ярославль или Тольятти, нет мощных градообразующих предприятий. У этого феномена есть простое объяснение.

Оборот потребительского рынка города формируют практически все жители Краснодарского края. А их в третьем по численности регионе России более 5 млн, не считая жителей расположенной по соседству с городом Адыгеи.

В Краснодаре сегодня сосредоточено 38% всего розничного оборота Кубани, при том что проживает здесь всего 15% населения. Треть бюджета города формируют предприятия потребительского рынка. Совершать значительные покупки в Краснодаре и развлекаться там привыкли как жители многочисленных степных райцентров и станиц, так и более состоятельные граждане с черноморского побережья. В результате по рядам групп товаров длительного пользования и развлекательных услуг до 60% оборота формируется не жителями самого Краснодара, а приезжими.

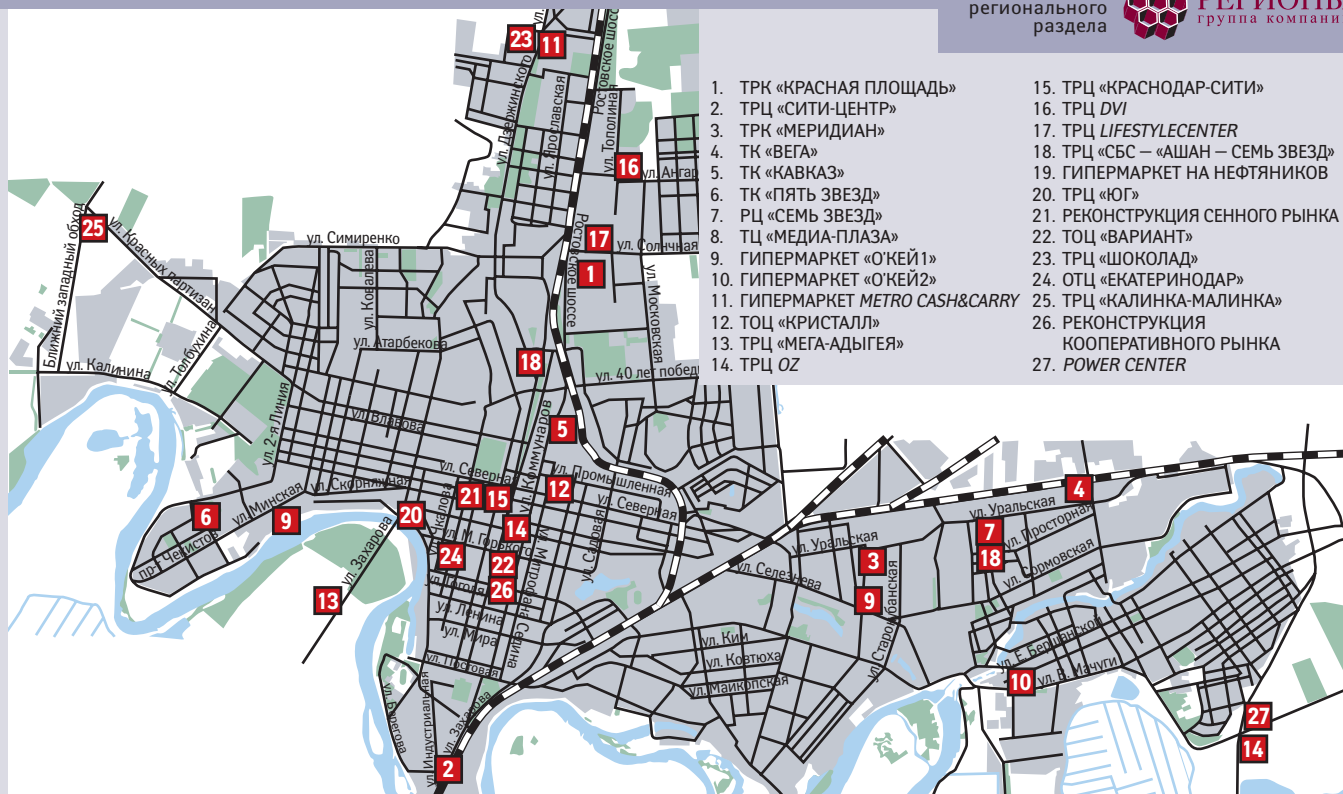
В черте Краснодара зарегистрировано около 680 тыс. человек, еще около 100 тыс. зарегистрировано в прилегающих поселках, административно подчиняющихся городу. На са-

мом деле проживающих в городе еще больше — здесь числится 1 млн 200 тыс. полисов медицинского страхования.

Краснодар расположен на одном берегу реки Кубань — развить его на другом берегу невозможно, т.к. там находится другой субъект федерации — Республика Адыгея. Для города характерна «шахматная» планировка, особенно для центра. Здесь она сохранилась еще со времен царицы Екатерины II, основавшей город. Главные торговые улицы — Красная, соединяющая Ростовское ш. и дорогу на Новороссийск, перпендикулярная ей ул. Северная, проходящая с востока на запад города, и ул. Ставропольская, соединяющая центр с самым крупным Карасунским районом города (240 тыс. человек) и аэропортом Пашковский.

Администрация города решила реконструировать центральную часть и придать ей европейский облик. Как и в Казани (когда она готовилась к 1000-летию), здесь предстоит расселить десятки тысяч жителей частных, ветхих и аварийных домов. Срок реконструкции рассчитан на 10 лет. На нее потребуется около 20 млрд USD инвестиций. В отличие от Казани, до ближайшего юбилея Краснодару еще далеко, и поэтому на поддержку федерального бюджета здесь не рассчитывают. Ставка — на частных инвесторов, заинтересованных в земельных участках в центре города под свои проекты, в том числе и торговые.

Планируется, что в центральном районе Краснодара появятся многочисленные торговые, развлекательные, офисные и гостиничные комплексы, будет модернизирована транспортная сеть, плотность населения увеличится в 3 раза, а численность достигнет 150 тыс. чел. Детальный план реконструкции и планировки центра разрабатывается Санкт-Петербургским НИПИ урбанистики при активном участии Краснодар-гражданпроекта. Отдельные кварталы уже зарезервировали за собой «Ренова-Девелопмент», «Пересвет-Регион»,



1. ТРК «КРАСНАЯ ПЛОЩАДЬ»
2. ТРЦ «СИТИ-ЦЕНТР»
3. ТРК «МЕРИДИАН»
4. ТК «ВЕГА»
5. ТК «КАВКАЗ»
6. ТК «ПЯТЬ ЗВЕЗД»
7. РЦ «СЕМЬ ЗВЕЗД»
8. ТЦ «МЕДИА-ПЛАЗА»
9. ГИПЕРМАРКЕТ «ОКЕЙ1»
10. ГИПЕРМАРКЕТ «ОКЕЙ2»
11. ГИПЕРМАРКЕТ METRO CASH&CARRY
12. ТОЦ «КРИСТАЛЛ»
13. ТРЦ «МЕГА-АДЫГЕЯ»
14. ТРЦ OZ
15. ТРЦ «КРАСНОДАР-СИТИ»
16. ТРЦ DVI
17. ТРЦ LIFESTYLECENTER
18. ТРЦ «СБС – АШАН – СЕМЬ ЗВЕЗД»
19. ГИПЕРМАРКЕТ НА НЕФТЯНИКОВ
20. ТРЦ «ЮГ»
21. РЕКОНСТРУКЦИЯ СЕННОГО РЫНКА
22. ТОЦ «ВАРИАНТ»
23. ТРЦ «ШОКОЛАД»
24. ОТЦ «ЕКАТЕРИНОДАР»
25. ТРЦ «КАЛИНКА-МАЛИНКА»
26. РЕКОНСТРУКЦИЯ
КООПЕРАТИВНОГО РЫНКА
27. POWER CENTER

КАРТА Г. КРАСНОДАРА

«СТ Групп Регион» и другие девелоперы. Впрочем, некоторые компании, не выполняющие условия городских властей, например «РГС-Недвижимость», планировавшая строить торгово-офисный центр «Кловвер» площадью 45–50 тыс.кв.м, уже права освоения кварталов успели лишиться.

Еще один амбициозный проект городских властей, который кардинально может поменять город, а значит, и потребительский потенциал его в целом и отдельных районов, — «Краснодар-транзит». Планируется вывести делящую город на три части железную дорогу на окраину и построить крупнейший на юге логистический центр. Инвестиционная емкость этого проекта может достигнуть 1 млрд USD. Также планируется строительство трех новых автомобильных мостов через реку Кубань. «Газпромбанк-Инвест» совместно с *TriGranit Development Corporation* осваивает территорию в 130 га на севере Краснодара — между Ростовским ш. и ул. Российской. Часть территории займет торговая улица. Все эти проекты рассчитаны на ближайшее десятилетие.

Пока же потребительский рынок Краснодара развивается схожим с другими крупными городами путем. По данным администрации, в Краснодаре работает 6800 магазинов суммарной торговой площадью более 480 тыс.кв.м. В 2006 г. открыто более 240 новых объектов торговли площадью более 114 тыс.кв.м. Начали работать и 34 предприятия общепита на 2000 мест.

Наивысшие ставки аренды в Краснодаре характерны для торговых объектов, расположенных на ул. Красная, — по выходным автомобильное движение перекрывается, и она превращается в местный Арбат. Здесь занимают помещения магазины «Рив Гош», «Высшая Лига», *Adidas*, *Nike*, «Евросеть», «Для душа и души», «Адамас», *Mango*, «Промод», *Sela*, «Терранова», «Оджи», «Иль де Ботэ», *Benetton*, «Евгения Островская», «Бетти Барклай», «Эколас» и многие дру-

гие. Здесь же находятся небольшие торговые комплексы «Арбат», ЦУМ, «Центр города», однозальный кинотеатр «Квартал», кафе «Минами», «Любо-Дорого», «Латте-Мате». По представительности с Красной ул. в Краснодаре соперничает только мегацентр «Красная Площадь». Ставки аренды на Красной для бутиков составляют 1200–1800 USD в год, на прилегающих улицах — 600–1200 USD в год. Размещаться на улицах Северная и Ставропольская предпочитают крупноформатные магазины — продуктовые, бытовой техники, спортивных товаров.

СМОТРИТЕ, КТО УШЕЛ

Легче перечислить торговые сети и марки, не представленные в Краснодаре, чем те, что уже появились здесь. Но появиться — не значит иметь успех. Многим сетям уже приходилось закрывать свои магазины. Пока печальна судьба краснодарского «Перекрестка» и «Пятерочки». Если поверить ранее заявленным планам и обе-

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
РАССТОЯНИЕ ДО МОСКВЫ, КМ	1539
ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ НА 2006 Г., ТЫС. ЧЕЛ.	780
ГОД ОСНОВАНИЯ	1794
ПЛОЩАДЬ ГОРОДА, КВ.КМ	840
ВВОД В СТРОЙ ЖИЛЬЯ В 2006 Г., ТЫС.КВ.М	862
ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ ЗА 2006 Г., МЛРД РУБ.	95,7
ЧИСЛО ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ АВТОМОБИЛЕЙ	270 000
ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ НА 1000 ЖИТЕЛЕЙ, КВ.М	490
СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ НОМИНАЛЬНАЯ НАЧИСЛЕННАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА ПО КРУПНЫМ И СРЕДНИМ ПРЕДПРИЯТИЯМ В МАЕ 2007 Г., РУБ.	11 160

ТАБЛИЦА 1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ КРАСНОДАРА

ЛЕГЧЕ ПЕРЕЧИСЛИТЬ ТОРГОВЫЕ СЕТИ И МАРКИ, НЕ ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ В КРАСНОДАРЕ, ЧЕМ ТЕ, ЧТО УЖЕ РАБОТАЮТ ЗДЕСЬ. НО ПОЯВИТЬСЯ — НЕ ЗНАЧИТ ИМЕТЬ УСПЕХ. МНОГИМ СЕТЯМ УЖЕ ПРИХОДИЛОСЬ ЗАКРЫВАТЬ СВОИ МАГАЗИНЫ.



ПОДЗЕМНАЯ ПАРКОВКА ГИПЕРМАРКЕТА «О'КЕЙ» РАССЧИТАНА НА 650 МАШИНО-МЕСТ

➤ щаниям, то можно представить, что в Краснодаре уже работает добрый десяток «Перекрестков». Однако в реальности магазин один — открытый в 2004 г. на окраине города в ТК «Сити Центр». Три купленных у сети «Далпорт-Сити» помещения оказались непригодными для размещения качественных супермаркетов. Впрочем, «Перекресток» уже инвестировал средства в создание как минимум двух крупных объектов в городе, которые откроются в 2008 г. Сеть «Пятерочка» и вовсе рассорилась со своим краснодарским партнером — компанией «Фаворит», руководимой краснодарским бизнесменом Владимиром Измайловым, и подала в суд за неуплату франшизы, а также арендной платы за работу в тех самых трех магазинах, не подошедших «Перекрестку» и доставшихся «Пятерочке» от него после объединения в компанию Х5. Пока результат этой ссоры один — вывески снимаются, магазины закрываются.

В среднем по магазину в год расширяются в городе и другие операторы, работающие в формате супермаркетов и квази-гипермаркетов: «Мосмарт», «Гросссмарт», «Патэрсон». Нишу повседневных магазинов у дома, на которую покушалась

«Пятерочка», уже давно занял краснодарский «Магнит» — в городе 80 объектов сети. Для жителей Краснодара, готовых платить за чистоту, качество, ассортимент, работает сеть «Табрис», в которую входит семь супермаркетов. Также владельцы сети теперь развивают формат «Табрис-центр» — сеть супермаркетов с торговой галереей, в которую входят аптека, магазины косметики и канцтоваров.

Развернулось в городе и интенсивное строительство продовольственных гипермаркетов. Уже назревает бескомпромиссная борьба между сетями «О'Кей» и «Магнит». Первый построил и ввел в строй два гипермаркета, второй готовит к открытию три. Строятся в расчете на краснодарского потребителя также и два гипермаркета «Ашан», в планах есть и гипермаркет «Карусель».

Перспективно размещение в городе гипермаркетов товаров для дома и мебели — они притягивают к себе посетителей со всего края, в котором интенсивно ведется частное домостроительство. В 2006 г. в присутствии губернатора Калининградской обл. Георгия Бооса открылся гипермаркет (15 тыс. кв. м) строительных и отделочных материалов калининградской сети «Бауцентр». Строится два



НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ГОД ОТКРЫТИЯ	ПАРАМЕТРЫ	УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА	УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА
ТРК «КРАСНАЯ ПЛОЩАДЬ»	Ул. Дзержинского, д. 100	2003 — I очередь 2005 — II очередь 2006 — III очередь	Общая площадь — 105 000 кв.м; торговая площадь — 70 000 кв.м, 3 уровня	ООО «РАМО-М», ЗАО «Красная Площадь», SMT Development, Сбербанк	«Мосмарт», «М.Видео», «Банана-Мама», «Спортмастер», «Космик», 7-зальный кинотеатр «Монитор», детский РЦ «Острова», C&A, BHS, Mexx, Mango, Sela, New Yorker, Brandtex, Carlo Pazolini, Esprit, Chester, Gregory, Henderson, Incity, Mascotte, s.Oliver, WoolStreet, «ТВОЕ», «Эстель Адони», Cataieu Adilisik, Kenvelo, Benetton, Promod, «Минами», «Любо-Дорого», «Жар-Пицца», Pronto, Sbarro, McDonalds, «Курочка рядом», «Блинкофф», «Улица старой Европы»
ТРЦ «СИТИ-ЦЕНТР»	Ул. Индустриальная	2004	Общая площадь — 22 000 кв.м; торговая площадь — 11 000 кв.м, 3 уровня, 800 м/мест	ООО «Алиас», Сергей Киселев и партнеры, «Магазин Магазинов»	«Перекресток», «Иль де Ботэ», Mexx, Companys, «Высшая Лига», кинотеатр «Монитор-Сити de luxe», Motivi, Gas, Energie, Le Futur, Nike, Tommy Hilfinger, Alain Manoukian, Fornarina, Benetton, Gerry Weber, Adidas, Trussardi, Henderson, Wolford, Bang & Olufsen, Fabi, Polo Garage, Dim, Kiff, «Бюстье», Il Tempo Pronto, «Жар-Пицца», «Любо-Дорого», Green Cafe, «Кинокафе», «Любо-кафе», «Минами», детская развлекательная зона
ТРК «МЕРИДИАН»	Ул. Стасова, д. 182	2006	Общая площадь — 29 500 кв.м; торговая площадь — 19 000 кв.м, в т.ч. 6500 кв.м — развлекательный центр, 800 м/мест.	ООО «Меридиан», ООО «Континент», ИКБ «РИА-Банк» (Русский Инвестиционный Альянс), Jones Lang LaSalle, Penny Lane, Entertainment Concepts Incorporated, Amusement Services International	«Патэрсон», «Банана-Мама», «Авеню», «Бегемот», Subway, «Доктор Столетов», фитнес-центр X-fit, развлекательный центр «Улетов и К», Adidas-Reebok-Salomon, «Литера», X-fit, «Бюстье», Московский ювелирный завод, Нефтепромбанк, GE Money Bank
ТК «ВЕГА»	Ул. Уральская, д. 99	2006	Общая площадь — 13 500 кв.м, 2 уровня, 500 м/мест	«Линван Маркетинг»	«Мосмарт», «Интерспорт», «Эксперт», «Золотое время», Savage, DIXIS, «Рив Гош», Il Tempo Pronto, «Любо-дорого», Voon, WestLand, R2, аптека «36,6», Банк Москвы, Trec
ТК «КАВКАЗ»	Ул. Коммунаров, д. 268	Н/д	Торговая площадь — 20 000 кв.м, 3 уровня, 860 м/мест	SBS Development	«Патэрсон», «Техносила», «Беталинк», «Управдом», «Встрой-Ка», «Мебель Кавказа», индивидуальные предприниматели, кафе
ТК «ПЯТЬ ЗВЕЗД»	Пр-т Чекистов, д. 36	Н/д	Площадь — 10 000 кв.м	Н/д	«Гроссмарт», «Детский мир», Gloria Jeans & Gee Jay
ТК «ГОРБУШКА» (РЕКОНСТРУКЦИЯ В ТК «СОРМОВКА»)	Ул. Сормовская, д. 7	2006	Площадь — 20 000 кв.м	Н/д	Гипермаркет «Перекресток» (после реконструкции)
РЦ «СЕМЬ ЗВЕЗД»	Ул. Уральская, д. 104а	2002–2006 поэтапно	Площадь — 25 000 кв.м, 3 уровня, 1000 м/мест	SBS Development	8-зальный мультиплекс «Монитор», 48 дорожек боулинга, детский РЦ «Лесики», фуд-корт на 15 операторов, рестораны, бильярд, боулинг
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ТЦ «МЕДИА-ПЛАЗА»	Ул. Стасова, д. 178	2006	200 м/мест	ООО «Медиаплаза»	«Гроссмарт», «Атлас», «Глобус», «Полярис», «О'Кей-компьютер», Sony Panasonic, «Эльдорадо», «Евросеть», «Связной», DIXIS, «Телефон. Ru»
ГИПЕРМАРКЕТ «ОКЕЙ1»	Ул. Минская, д. 120	2007	Площадь — 11 000 кв.м, 650 м/мест	«Доринда Холдинг»	«О'Кей», торговая галерея
ГИПЕРМАРКЕТ «ОКЕЙ2»	Ул. В. Мачуги	2007	Площадь — 11 000 кв.м, 500 м/мест	«Доринда Холдинг»	«О'Кей», торговая галерея
ГИПЕРМАРКЕТ METRO CASH&CARRY	Ростовское ш., д. 30	2004	Общая площадь — 14 000 кв.м	Metro Cash&Carry	Metro Cash&Carry

ТАБЛИЦА 2. ДЕЙСТВУЮЩИЕ КРУПНЫЕ ТОРГОВЫЕ И РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ КРАСНОДАРА

DIY-гипермаркете Lerya Merlin, а также запланировано открытие одного OBI и Home Center.

Рынок электроники и бытовой техники насыщают товарами как местные сети («Поиск», «Атлас», «Домстрой»), так и федеральные («Техносила», «Эльдорадо», «М.Видео», «Эксперт»), начавшие освоение города с 2001 г., когда открылся «Эльдорадо». С тех пор многие помещения утратили былую привлекательность. «Техносила» в 2007 г. закрыла один из своих первых магазинов — в мебельном центре «СБС» на юге города. Один из магазинов «Эльдорадо» располагался на месте строительства ТЦ «Краснодар-Сити».

Взамен утраченного помещения компания по окончании строительства получит торговые площади в новом ТЦ. За возможность получить современные площади «Эльдорадо» согласилась доплатить.

Одежду и обувь представляют сети: «Эколас», KС, Mango, Max Mara, «Бюстье», «Дикая Орхидея» и другие. Местные предприниматели открывают по франчайзингу магазины Mexx, «Джинсовая симфония», Nike, Motivi, «Компанис», s'Oliver, «Наф-Наф», DIM, Benetton и другие. Компания «РАМО» представляет в городе добрый десяток известных марок.



НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ГОД ОТКРЫТИЯ	ПАРАМЕТРЫ	УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА	ОПЕРАТОРЫ
ТОЦ «КРИСТАЛЛ»	Ул. Северная — ул. Леваневского	2007	Общая торговая площадь — 13 394 кв.м., 4 торговых уровня, многоуровневый паркинг на 350 м/мест	ЗАО МКЦ «Кристалл», «Арбат»	«Глобус Гурмэ», «Иль де Ботэ», Vertu, Mercuri, Prada, рестораны
ТОРЦ «ВИКТОРИЯ»	Ул. Орджоникидзе — ул. Красноармейская (89-й квартал)	2008–2011	ТОЦ 39 000 кв.м — I очередь ТРЦ 43 000 кв. м — II очередь 9-этажный паркинг на 242 м/мест	«Бизнес-Инвест», «Кубанская марка»	Магазины, кинотеатр, спорткомплекс, рестораны, боулинг
«МЕГА МОЛЛ — АДЫГЕЯ»	Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, район аула Новая Адыгея, Южный подъезд к автомагистрали Дон	Март, 2008	Торговая площадь — 109 000 кв.м, общая площадь — 130 586 кв.м, наземная — 7338 м/мест	ООО «ИКЕА Мос», Renaissance Construction, Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko, DTZ	IKEA, Auchan, Leroy Merlin, «М.Видео», «Детский мир», «Спортмастер», «Высшая Лига», ZARA
ТРЦ OZ	Район аэропорта Пашковский, на трассе «Дон» и Краснодар — Кропоткин	2009	Площадь участка — 37 га, общая площадь — 120 000–170 000 кв.м, 3 уровня	AIM Development, «Ренессанс Констракшн», Noble Gibbons, DADyer	Гипермаркеты продуктовый, бытовой техники и электроники, детских товаров, гипермаркет DIY, многозальный мультиплекс, боулинг, каток, детский развлекательный комплекс
ТРЦ «КРАСНОДАР-СИТИ»	Пересечение улиц Красная, В. Головатого, Северная, Рашилевская	2008 — I очередь 2010 — II очередь	Площадь участка — 1,8 га, общая площадь — 94 000 кв.м (арендопригодная площадь — 38 800 кв.м), расширение до 150 000 кв.м к 2010 г., 850 м/мест	«Сити-Парк», ТПС, Главмосстрой-инвест, JonesLangLaSalle, Trades, «Спектрум», «Дженк Иншаат» «Санайн ве Тиджарет Лимитед Ширкети», Сергей Киселев и Партнеры, ECE, Chapman Taylor	«Перекресток», «Эльдорадо», мультиплекс, торговая галерея
ТРК «DVI-СТОЛИЦА»	Ростовское ш., угол ул. Ушакова и ул. Тополиная	2009	Общая площадь — 87 000 кв.м, два корпуса — северный и южный, парковка 2070 м/мест	DVI-Group	«Карусель», OBI, торговая галерея, ледовый каток (800 кв.м), ресторанный дворик, многозальный кинотеатр, боулинг, детский развлекательный центр, летнее кафе, мебельный центр
ТРЦ LIFESTYLECENTER	Ростовское ш. — ул. Солнечная	2008–2009	Общая площадь — 83 000 кв.м, 2 уровня, I очередь — 27 000 кв.м, II очередь, 700 м/мест и 1500 м/мест (подземная)	NT Development, Knight Frank, Swiss Realty Group	DIY, «Техносила», продуктовый гипермаркет, детские товары, ресторанный дворик, развлекательный центр, мультиплекс
ГИПЕРМАРКЕТ «МАГНИТ1»	Ул. Сормовская и ул. Лизы Чайкиной	2007–2008	Площадь — 10 000 кв.м	«Тандер»	Гипермаркет «Магнит»
ГИПЕРМАРКЕТ «МАГНИТ2»	Ул. Солнечная и ул. Московская	2007–2008	Площадь — 10 000 кв.м	«Тандер»	Гипермаркет «Магнит»
ГИПЕРМАРКЕТ «МАГНИТ3»	Ул. Дзержинского, д. 42	2007–2008	Площадь — 10 000 кв.м	«Тандер»	Гипермаркет «Магнит»
ТРЦ «СБС — «АШАН — СЕМЬ ЗВЕЗД»	Ул. Уральская, д. 104а	2007–2008	Общая площадь — 145 000 кв.м, 2000 м/мест	SBS Development, «Ашан»	Гипермаркет «Ашан» — 22 700 кв.м, гипермаркет Leroy Merlin — 18 700 кв.м; развлекательный центр «Семь звезд» — 25 000 кв.м (действует); мебельный супермаркет SBS — 8000 кв.м (действует); торговая галерея — 41 000 кв.м; многоуровневая парковка площадью 30 000 кв.м
ГИПЕРМАРКЕТ НА ШОССЕ НЕФТЯНИКОВ	Нефтяников ш., д. 38	2007–2008	Площадь — 14 000 кв.м, 300 м/мест, 240 USD / кв.м в год	SBS Development	Гипермаркет, торговая галерея
ТРЦ «ЮГ»	Ул. Кубано-набережная — Буденного — Тургенева	2008	Площадь — 16 000 кв.м	Н/д	Н/д
РЕКОНСТРУКЦИЯ СЕННОГО РЫНКА	Ул. Калинина — ул. Октябрьская — ул. Рашилевская — ул. Буденного	2008–2009	Площадь — 45 000 кв.м, 450 м/мест	«Экспо-Центр», «Стройпроект-XX»	Н/д
ТОЦ «ВАРИАНТ»	Ул. Красноармейская — ул. Гоголя	2008–2009	Площадь — 18 000 кв.м, первые этажи под торговлю	«Вариант»	Н/д

ТАБЛИЦА 3. СТРОЯЩИЕСЯ КРУПНЫЕ ТОРГОВЫЕ И РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ КРАСНОДАРА

➤ Неспортивные сражения на рынке спорттоваров Краснодара ведут федеральная сеть «Спортмастер» (два магазина) и крупнейшая на юге сеть магазинов спортивных товаров «Высшая Лига» (девять магазинов), которая получила право

на открытие своего магазина и в краснодарской «МЕГЕ». Появляются магазины Reebok, Adidas, Nike, «Баон», «Коламбия». Косметикой и парфюмерией в городе торгуют «Рив Гош», «Л'Этуаль», «Иль де Ботэ», «Ив Роше». Товары для детей про-



В БЛИЖАЙШИЕ ТРИ ГОДА В КРАСНОДАРЕ БУДЕТ ВВЕДЕНО ОКОЛО 500 ТЫС. КВ. М НОВЫХ ТОРГОВЫХ И РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, И ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЖИТЕЛЕЙ ПРЕВЫСИТ ПОКАЗАТЕЛЬ 1 КВ. М НА ЧЕЛОВЕКА.



РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР «СБС-СЕМЬ ЗВЕЗД»

дают «Банана-Мама», «Детский мир», «Бегемот», «Радуга». Развиваются местные сети общественного питания — «Жар-Пирца», «Любо-Дорого», «Любо-Кафе», *Il Tempo Pronto*, «Уни-пицца», «Масленица», «Блинкофф», «Джунгли экспресс», «Минами». Эти предприятия, в отличие от вышедших в город «Ростикса» и *McDonalds*, размещаются не только в торговых центрах, но и на улицах.

Перспективным считают город, где большую часть года одеваются легко, и фитнес-сети. Здесь работают *X-Fit* и *Orange Fitness*. При создании развлекательных центров и развлекательных зон в ТРК краснодарцы пока обходятся своими силами. Так, почти все кинотеатры («Болгария», «Семь звезд», «Сити *De Luxe*», киноцентр «Красная Площадь») поддерживает местная компания «Монитор». Своими силами в городе созданы детские и молодежные развлекательные центры «Улетов и К» (в ТРК «Меридиан»), «Лесики» (в РЦ «Семь звезд»), «Острова» (в ТРК «Красная Площадь»), многочисленные боулинг-центры. Из федеральных сетей пока только «Космик» начал развлекать кубанцев.

УДАРНЫЕ РАЗВЛЕЧЕНИЯ

Рынок торговых и развлекательных комплексов развивается типичным для российских городов путем. Они открываются на дешевых земельных участках на окраине города

(например, ТК «Красная Площадь»), в бывших промышленных зонах (например, ТК «Вега», «Меридиан», «СБС», «Сити-центр», «Медиа-Плаза», ТК «Кавказ»), либо путем перепрофилирования помещений рынков и советских универсамов в главных торговых коридорах и вдоль оживленных автомагистралей.

Мегацентр «Красная Площадь» создавался поэтапно. С 30 тыс.кв.м в 2003 г. он расширился до 105 тыс.кв.м в 2006 г., став самым крупным на юге. Если изначально на его территории были представлены марки одежды, продвигаемые «РАМО», то теперь здесь заняли места практически все операторы одежды, осуществляющие экспансию в регионы. В выходной день мегацентр посещают до 50 тыс. человек. Через «Красную Площадь» проходит около 7% оборота розничной торговли в городе. Мегацентр лидирует и по уровню арендных ставок, не уступая ул. Красной.

Крупнейший на данный момент в России развлекательный центр «Семь звезд» также создан в Краснодаре промышленно-торговой компанией «СБС», владеющей в крае сетью мебельных фабрик, а также рядом земельных участков и бывших промышленных помещений в городе. В одном из них находится мебельный центр «СБС», в другом — ТК «Кавказ». Рядом с мебельным центром «СБС» в промзоне на узкой Уральской ул. и строился поэтапно комплекс «Семь звезд».



МЕГАЦЕНТР «КРАСНАЯ ПЛОЩАДЬ»

- > Эксперимент по размещению комплекса класса «средний+» на окраине города провела компания «Алиас», построившая в 2004 г. ТРЦ «Сити Центр» на Индустриальной ул. рядом с нефтебазой.

Есть в Краснодаре и менее масштабные проекты. Например, как районный позиционирует себя ТК «Вега» в Карасунском районе, где работают «Мосмарт» и «Эксперт», магазины одежды и обуви, косметики, но многие секции пока пусты. Сомнения относительно будущего этого проекта, находящегося в промзоне, связаны с удаленностью от жилой застройки и развитием в Карасунском районе крупных торговых комплексов: «Сормовка-Горбушка», «СБС — Семь звезд», «МедиаПлаза», «Меридиан».

Со сложностями в заполнении комплекса столкнулись и организаторы ТРК «Меридиан» на площадях хлопчатобумажного комбината (ХБК). Изначально разместившиеся здесь бутики не смогли обеспечить достаточного притока покупателей. Было решено реализовывать концепцию пауэр-центра, т.е. открытия больших магазинов при низкой арендной ставке.

КАЖДОМУ ПО МЕТРУ

Уровень работающих на потребительском рынке Краснодара торговых и развлекательных центров достаточно высок. Сюда приезжают не только жители края, но и соседних регионов — Ставрополья, Волгоградской и Ростовской областей. Спокойный «Сити Центр», развлекательные «Семь звезд» и массовая «Красная Площадь» формируют большой треугольник краснодарского потребительского рынка, который в ближайшем будущем превратится в неправильный многоугольник.

Такие планируемые масштабные комплексы, как OZ или «Краснодар-Сити», могут стать успешными благодаря выгодному местоположению: первый будет построен в самом центре города, а второй — у аэропорта, вблизи оживленной федеральной трассы «Дон». Успех может ожидать и небольшие специализированные, уникальные по концепции торговые центры. Например, «Кристалл» на Северной ул., который рассчитан на элитного потребителя, — здесь расположатся «Глобус Гурмэ», рестораны, fashion-галерея с товарами luxury-класса. Это будет комплекс классом еще выше, чем «Сити Центр».

Многочисленным «клонам» площадью 70–120 тыс.кв.м, рассчитанным на средний класс, остается уповать на дальнейший рост потребительского рынка города и края как минимум теми же темпами, что и ранее, а также готовиться к острейшей конкуренции. Также выходом для них может стать привлечение уникальных операторов, таких как *Debenhams*, *Marks&Spenser*, *Castorama*, *MediaMarkt*, *Wall-Mart*, *Carrefour*.

IKEA выкупила земельный участок в Адыгее на дороге Краснодар — Новороссийск, в нескольких километрах от города и строит комплекс «МЕГА» площадью 120 тыс.кв.м. На этой территории расположатся «Ашан», «ИКЕА» и *Leroy Merlin*, а также торговая галерея, включая магазин *Zara*. IKEA уже столкнулась с трудностями в привлечении многих марок в свой торговый центр «МЕГА» — они либо уже удачно представлены в городе, либо не собираются работать в этом регионе. Кроме того, значительную часть брендов (*Sela*, *Mango*, «Брандтекс», *New Yorker*, «Кенвело», «Адлишк») в городе развивает компания «РАМО», и в ее силах ограничить их присутствие в конкурирующем торго-



ПЕРСПЕКТИВНО РАЗМЕЩЕНИЕ В ГОРОДЕ ГИПЕРМАРКЕТОВ ТОВАРОВ ДЛЯ ДОМА И МЕБЕЛИ — ОНИ ПРИТЯГИВАЮТ К СЕБЕ ПОСЕТИТЕЛЕЙ СО ВСЕГО КРАЯ, В КОТОРОМ ИНТЕНСИВНО ВЕДЕТСЯ ЧАСТНОЕ ДОМОСТРОИТЕЛЬСТВО.



НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ГОД ОТКРЫТИЯ	ПАРАМЕТРЫ	УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА	ОПЕРАТОРЫ
ИСК «МОДУС»	Северо-запад города	2008–2009	3 га, общая площадь — 70 000 кв.м, 1500 м/мест	ООО Инвестиционно-строительная компания «Модус»	Гипермаркет (22 000 кв.м), магазин «Товары для дома» (10 200 кв.м), торговая галерея 66 магазинов, фуд-корт, боулинг, детский развлекательный городок, мультиплекс
ТРЦ «ШОКОЛАД»	Ул. Дзержинского	2008–2009	Н/д	«Седьмой Континент»	«Наш гипермаркет»
ОТЦ «ЕКАТЕРИНО-ДАР»	217-й квартал, ул. Длинная	2009–2011	22 надземных торговых и офисных этажа, 3 подземных этажа — парковка	«Пересвет-Регион», «ММА+ Фицрой Робинсон Интернэшнл»	Н/д
ТРЦ «КАЛИНКА-МАЛИНКА»	Ул. Красных Партизан — Ближний Западный обход	2010	30 га, общая площадь — 150 000 кв.м, 4000 м/мест	ADM Group	Гипермаркет, DIY, торговые галереи, развлекательная зона
РЕКОНСТРУКЦИЯ КООПЕРАТИВНОГО РЫНКА	Ул. Карасунская — ул. Красноармейская — ул. Гоголя — ул. Коммунаров	Н/д	Площадь — 63 829 кв.м, 400 м/мест	НП «Центр организации и управления строительством», «Стройпроект-XXI»	Н/д
POWER CENTER	Аэропорт Пашковский	2008	Площадь — 37 500 кв.м	PHI group (Швейцария)	Н/д
«СЕМЬЯ»	Н/д	2010	Н/д	ГК ЭКС	Н/д
«ИНПРОМ-ESTATE»	Н/д	Н/д	Н/д	«Инпром-Estate»	Н/д

ТАБЛИЦА 4. ПРОЕКТИРУЕМЫЕ И ПЛАНИРУЕМЫЕ КРУПНЫЕ ТОРГОВЫЕ И РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ КРАСНОДАРА

вом центре. Конечно, «ИКЕА» станет сильным магнитом для жителей всего края, но будет ли успешным весь комплекс «МЕГА» в целом, учитывая, что «Ашан» и *Leroy Merlin* будут расположены в черте города в составе ТРЦ «СБС — Семь звезд», неочевидно.

Можно предположить, что благодаря низким издержкам на получение земельного участка и социальные расходы (по сравнению с Краснодаром) *ИКЕА* сможет потратить средства на масштабную и агрессивную рекламу комплекса «МЕГА». Действительно, при получении участка в Адыгее от *ИКЕА* потребовались всего лишь «ритуальные жертвоприношения» в виде покупки для школ автобусов и подарков верующим к христианским и мусульманским праздникам. Это ничто по сравнению с тем, что может потребоваться в Краснодаре, особенно в центре города, где стоимость сотки достигает 40 тыс. USD, а инвесторам в рамках реконструкции нужно тратить время и деньги на переселение жителей и, возможно, на перекладку и модернизацию устаревшей инженерной инфраструктуры.

Открытие «Ашана» и *Leroy Merlin* в составе ТРЦ «СБС» в черте города негативно повлияет и на потенциальный поток посетителей в комплекс *OZ* компании *AIM Property Development*, так как расположен ТРЦ «СБС» как раз по пути следования из города к строящемуся центру *OZ*. Однако *AIM Property Development* планирует привлечь краснодарцев уникальными масштабами — 170 тыс.кв.м площадей и новыми арендаторами. Создается центр *OZ* на площадке, которую ранее предлагало руководство края компании *ИКЕА* под комплекс «МЕГА». В отличие от шведов договориться с *AIM Property Development* руководству края удалось. Может быть, потому, что Мелих Озкан, глава *AIM Property Development*, —

бывший директор компании «Филипп Моррис Россия», владеющей фабрикой на Кубани, сохранил былые связи с руководством края.

«Красную Площадь» также могут ожидать нелегкие времена: если сегодня зона охвата у нее — весь город, то с вводом в строй новых объектов она сократится. Жители могут предпочесть новые объекты, особенно если транспортная ситуация не улучшится. Кроме того, в северной части готовятся к вводу два комплекса площадью 70–80 тыс.кв.м (*DVI* и *Life Style Center*), да еще и «Седьмой Континент» хочет построить ТРЦ «Шоколад» напротив «Красной Площади». Впрочем, до того, как эти проекты заработают в полную силу, пройдет как минимум еще два года. Вблизи «Красной Площади» на участке в 43 га началось строительство многофункционального спортивного комплекса.

Сильные изменения в ближайшие годы ждут и центр Краснодара. Сейчас здесь расположено только 7% торговых площадей. Уже началось строительство ТК «Краснодар-Сити», инициированное Новороссийским торговым портом и его партнерами. ТЦ перспективной площадью 150 тыс.кв.м займет целый квартал, где раньше был завод «Октябрь», а потом рынок и магазин «Эльдорадо». Проектировал шестизэтажный центр уроженец края Сергей Киселев. Решение получилось необычным — первые три уровня займет торговля, следующие два — паркинг, на верхнем расположится мультиплекс. В ближайшие три года в Краснодаре будет введено около 500 тыс.кв.м новых торговых и развлекательных площадей, и обеспеченность жителей превысит показатель 1 кв.м на человека. И это не считая проектов, которые пока только оцениваются инвесторами, — «Калинка-Малинка», «Модус», «Шоколад», «Инпром-Estate», *Power Center*. **M**

KUBAN PEOPLE ARE NOT EASILY SURPRISED

TODAY KUBAN REGION ALREADY BOASTS THE LARGEST SHOPPING AND LEISURE MALLS OF SOUTHERN RUSSIA, EACH WITH ITS UNIQUE CONCEPT. LAUNCH OF NEW PROJECTS IN KRASNODAR WILL TRIGGER UNCOMPROMISING COMPETITION FOR CUSTOMERS' WALLETS.

Text by Alexander PYPIN

BIG VILLAGE

Krasnodar is the administrative, transport, logistics, educational and trading center of one of Russia's major regions. The city sits on transportation routes linking central Russia with ports of the Black and the Azov seas. In terms of retail trade turnover Krasnodar is just 10% shy of Rostov-on-Don with its much bigger population and ahead of such cities as Omsk and Chelyabinsk. The turnover figure is generated by virtually the entire population of the Krasnodar Krai. And the population of this 3rd largest region of Russia numbers over 5 mln, apart from the people of the neighboring Adygei.

About 680,000 people are registered within the city boundaries, with another 100,000 being registered in neighboring townships over which the city has administrative authority.

The plan is to open numerous retail, leisure, office and hotel complexes in downtown Krasnodar, transport network is to be modernized, population density will increase 3 times with the total population reaching 150,000. A detailed plan for downtown reconstruction is developed by St-Petersburg NIPI of Urban Development, actively assisted by Krasnodar-grazhdanproekt. Some blocks have already been reserved by Renova Development, Peresvet-Region, ST Group Region and other developers. However, some companies which fail to comply with the requirements of the municipal authorities, e.g. RGS-Nedvizhimost, which contemplated building Clover shopping and office mall of 45,000–50,000 sq.m, have already lost the right to develop these blocks.

The administration gives the figure of 6,800 stores with a total shopping space of 480,000 sq.m operating in Krasnodar. Over 240 new retail outlets of 114,000 sq.m shopping space

were launched in 2006. 34 caterers for total 2,000 customers were commissioned the same year.

The highest rental rates are charged in retail outlets in Ulitsa Krasnaya, where cars are banned on weekends turning it into a local Arbat. This street is home to shops and small malls. For brands on display only Krasnaya Ploschad shopping plaza (SP) can match Ulitsa Krasnaya. Annual rates for boutiques at Ulitsa Krasnaya are in \$1,200-1,800 range, with \$600-1,200 at adjacent streets. Large-sized shops — foods, home appliances and sports goods — prefer Ulitsa Severnaya and Ulitsa Stavropolskaya.

MARKET EXIT

It is easier to enumerate networks and brands that are not present in Krasnodar than those already in the city. But an entry into the market is not necessarily always successful. Perekrestok and Pyaterochka's lacklustre performance in Krasnodar may serve as an example. To believe earlier announced plans and promises, one might think that a dozen of Perekrestok stores already operate in the city. But reality is different, with only one store operating since 2004 on the fringe of Krasnodar at SP City-Center. However, Perekrestok has already invested in at least two major sites to be commissioned in 2008.

The consumer electronics and household appliances market is shared by both local (Poisk, Domostroy) and national (Technosila, Eldorado, M.Video) networks, with Eldorado paving the way for the national players in 2001. Since then many of the sites have lost their appeal. In 2007 Technosila closed one of its first shops at SBS furniture store in the southern part of the city. One of Eldorado stores is located on the construction site of Krasnodar-City shopping mall.

In lieu of the lost premises the company will receive new floor space at the new mall. Eldorado agreed to pay extra for up-to-date premises. Garments and footwear are offered by Ekolas, Max Mara, Bustier, Dikaya Orkhidea and other networks.

The national network Sportmaster (2 stores) is fiercely competing in the sports goods market with the largest regional network Vysshaya Liga (9 stores), the regional player also obtaining the right to open its store in Krasnodar MEGA.

Local caterers, such as Zhar-Ptitsa, Lyubo-Dorogo, Lyubo-Cafe, Minami, etc., are building up their networks. As opposed to Rostiks and McDonald's also being present in Krasnodar, local operators open their outlets not only at shopping malls, but also in the streets.

Fitness networks see bright prospects in this city where most of the year people dress light. X-Fit and Orange Fitness are present in the city. So far local companies took care of leisure centers and leisure areas at malls. For example, local Monitor supports nearly all cinemas in the city. Numerous leisure facilities for children and youth, bowling clubs are operated by local providers. Cosmic is the only national network that started to entertain Kuban people.

MAJOR DEVELOPMENTS

Development of the market of shopping and leisure plazas follows a usual pattern of Russian cities. Plazas appear on cheap land at the outskirts of the city (e.g., Krasnaya Ploschad), at former industrial zones (like Vega and Meridian shopping malls), or by conversion of markets and soviet era department stores in the main trading lanes and along busy motorways.

The largest of existing SP — Krasnaya Ploschad — was built in stages. From initial

30,000 sq. m in 2003 it has expanded to 105,000 sq. m to become the largest in the south of this country. While at the start it displayed garment brands promoted by RAMO, now one will find here virtually all operators expanding to the regions. On a weekend day it boasts of around 50,000 visitors. Krasnaya Ploschad accounts for nearly 7% of retail sales in the city. Mega-center also is a rental rates leader on par with Ulitsa Krasnaya.

Sem Zvezd, currently the largest leisure center in Russia, was set up in Krasnodar by SBS industrial and trading company which owns a network of furniture factories and a range of land plots and former industrial premises in the city. One of such premises currently accommodates a SBS furniture center, while another is taken by SP Kavkaz. Sem Zvezd plaza was built in stages in the narrow Ulitsa Uralskaya close to the SBS furniture center in an industrial zone.

Alias company experimented with a middle-class plaza at the fringe of the city by building in 2004 the City-Center plaza at Ulitsa Industrialnaya close to a tank farm.

Krasnodar also has some projects on a smaller scale. For example, SP Vega positions itself as a district operator in Karasunsky District, with Mosmart and Expert already present and some garments, footwear and beauty product stores already open, but numerous sections still untenanted. Doubts as to future prospects of this project located in an industrial zone are prompted by its remoteness from residential areas and by development of major SPs, such as Sormovka-Gorbushka, SBS — Sem Zvezd, Media-Plaza, Meridian in the same district.

Promoters of SP Meridian also found it difficult to attract enough tenants for their plaza on the former premises of a cotton mill. Boutiques, which were initial tenants, failed to generate sufficient customer flow. Thus it was decided to switch to a power center concept, i.e. launching big stores at low rent rates.

1 SQ. M OF SHOPPING SPACE PER EACH INHABITANT

The level of shopping and leisure centers operating in Krasnodar is fairly high. They attract not only local crowd, but also customers from the neighboring Stavropol, Volgograd and Rostov Oblasts. The quiet City-Center, entertaining Sem Zvezd and over-crowded Krasnaya Ploschad form a big triangular of Krasnodar's consumer market, which soon will transform into an irregular polygon.

Such projected large-scale plazas as OZ or Krasnodar-City may prove successful thanks to their prime location: the first one is to be built in the heart of downtown area, and the second one



CITYCENTER

— near the airport and close to the busy national highway of Don. Small-size, narrow focus shopping malls of unique concept may also prove successful. For example, Crystal at Severnaya Ulitsa targets the top end of the market, with Globus Gourmet, restaurants, fashion-gallery offering luxury-class goods. This plaza will be a notch above the City-Center;

IKEA bought a plot of land in Adygei on Krasnodar — Novorossisk motorway, several miles away from the city and is now building MEGA plaza of 120,000 sq. m. Auchan, IKEA and Leroy Merlin will open their stores here, and a shopping gallery will appear, comprising Zara store. IKEA already is finding it difficult to lure some brands to its MEGA mall, because these brands are either already successfully presented in the city or are not intending to operate in this region. Besides, many brands (Sela, Mango, New Yorker) are promoted in the city by RAMO, and RAMO is able to restrict their presence in a competing mall. Of course, IKEA will be a strong attraction for customers from the entire region, but success of MEGA plaza as a whole is not so certain, given that Auchan and Leroy Merlin stores will be located in SLM SBS — Sem Zvezd in the city.

Given IKEA's low costs of obtaining the site and pleasing the community (vs. Krasnodar), one may assume that IKEA will be able to finance a large-scale and aggressive advertising campaign for MEGA plaza. Indeed, to acquire the site in Adygei IKEA had just to make a ritual offering of buses for schools and gifts to the faithful for Christian and Moslem holidays. It's peanuts compared to what may be required in Krasnodar, where \$40,000 may be charged for 0.01 ha and investors have to spend time and money to relocate local residents and sometimes to re-lay and upgrade outdated engineering infrastructure as part of reconstruction efforts.

Launch of Auchan and Leroy Merlin stores in SBS mall within the city boundaries will have a negative impact on potential customer flow to OZ

plaza of AIM Property Development, since SBS mall is positioned on the route from the city to OZ, which is under construction now. However, AIM Property Development impresses Krasnodar residents by the unique size (170,000 sq. m) and new tenants of the plaza. OZ plaza is built on the site, which was earlier offered to IKEA for their MEGA plaza. As opposed to the Swedes, AIM Management Development made a deal with regional authorities. A possible explanation is that Melikh Ozkan, the head of AIM Property Development and the former director of Philip Morris Russia owning a production facility in the Kuban Krai, has maintained his former ties with the regional authorities.

Krasnaya Ploschad may also face tough times: while today this plaza covers the entire city, its coverage area will shrink once new malls are commissioned. Customers may give preference to new malls, especially if the transport situation does not improve. Besides 2 new plazas (DYI and Life Style Center) of 70,000-80,000 sq. m are in the pipeline in the northern part of the city, and Sedmoy Continent considers building another store opposite Shokolad plaza.

The downtown area will also undergo major changes in the next few years. Currently only 7% of shopping space is located here. Novorossisk Merchant Port and its partners have already initiated construction of SM Krasnodar-City. The mall with a potential floor space of 150,000 sq. m will occupy a whole block, former premises of Oktyabr plant and then market place and Eldorado store. The concept is unusual, with retailers occupying the lower three levels, parking lot on next two levels and finally multiplex on the top level.

In the next three years nearly 500,000 sq. m of new shopping and leisure space will be commissioned in Krasnodar, which translates into 1 sq/m + per resident. And this is excluding projects which are just assessed by investors, i.e. Kalinka-Malinka, Modus, Shokolad, Inprom-Estate, Power-Center. **M**