

# ЧЕТЫРЕСТА ТЫСЯЧ ДО МОСКВЫ >>

Развитая промышленность Красноярска, рост доходов граждан, значительная доля населения моложе 30 лет гарантируют спрос на современные крупноформатные торгово-развлекательные комплексы.

Текст: Александр Пыпин  
Фото: Александр Пыпин

# К

расноярск входит в тройку крупнейших городов Сибири, уступая по численности населения лишь Новосибирску и Омску. По данным последней переписи, она составляет 912 тыс. человек. Красноярск прежде всего индустриальный центр. Промышленный комплекс города включает в себя более 120 крупных и средних предприятий, среди которых Красноярский алюминиевый завод, Красноярская ГЭС, машиностроительный, шинный и комбайновый заводы. Оборот розничной торговли в 2004 г. составил 56 млрд. руб., объем жилищного строительства — 651 тыс.кв.м, доходы населения Красноярского края в июне 2005 г. достигли 7717 руб., а средняя зарплата — 9726 руб.

На градостроительное развитие города сильный отпечаток наложил рельеф местности: если Омск и Новосибирск раскинулись на площадях в 500 кв.км, Красноярск втиснут между холмами по берегам Енисея в 348 кв.км. Город вытянут вдоль реки с севера на юг. Особенно тесно в центральной части города (на левом берегу между реками Енисей и Кача), где хорошо сохранились планировочная структура старинного Красноярска и историческая застройка конца XIX—начала XX в. Именно центр сейчас является основным торговым местом. Вдоль самой популярной торговой улицы (пр-т Мира) и на прилегающих расположились магазины «Детский мир», «Россита», «Ив Роше», «Техмаркет», *ECCO*, *Mango*, *Benetton*, «Арбат-Престиж», *Sisley*, *Baltman*, *Reebok*, *SELA* и др. Еще одна центральная улица с более современной застройкой (К. Маркса) популярна у крупных торговых объектов. Здесь работают ТК «Хамелеон», ЦУМ, ТК «Проспект». Кроме того, в центральной части города расположились «Питерский мостик», ТК «Квант» и Центральный рынок, строится ТК на ул. Сурикова, около недостроенного здания «КАТЭК» находятся «Китайский торговый квартал» и ТЦ «Метрополь».

С точки зрения развития современной торговли особенно интересен район «Взлетка» и прилегающие. Здесь ведется до 50% строительства нового жилья. Сюда, согласно генплану, до 2020 г. планируется перевести городскую администрацию из задыхающегося в пробках исторического центра, здесь же разместятся и крупнейшие ТЦ.

Для жителей правого берега торговым узлом является построенный в советское время универсам «Красноярье» с супермаркетом «Красный Яр», магазином «Спортмастер» и «Техноцентром» — местным аналогом ТК «Горбушкин Двор». Спальные районы на правом и более престижном левом берегу стали местом обитания сетей супермаркетов и гипермаркетов, магазинов строительных и отделочных материалов — «Красный Яр», «Каравай», «АЛПИ», «Командор», «Десятка», «Армада».

Роль центра города как места совершения покупок в выходные дни постепенно сходит на нет благодаря гипермаркетам и торговым комплексам «АЛПИ» и «Командор», создающимся в спальных районах, а также «Торговому Кварталу» и множеству других объектов, появившихся на площадях телевизионного завода. Благодаря усилиям «Сибирской Губернии», построившей сеть «АЛПИ», Красноярск стал сибирским лидером в секторе гипермаркетов. При этом по количеству супермаркетов он в три раза уступает Новосибирску, а сети дискаунтеров в городе практически отсутствуют — их функции выполняют ларьки



Торговый комплекс «Командор», построенный в «спальном» районе Красноярска.

и палатки, небольшие магазины у дома. Неудивительно, что городом интересуются «Патэрсон» и «Пятерочка», правда, в рамках франчайзинговых проектов. «Рамстор» в декабре 2005 г. открывает супермаркет в центре города, это будет уже второй объект федеральной сети в Красноярске.

Сети бытовой техники представлены «Быттехниккой», московским «Эльдорадо» и новосибирским «СибВезом». Надо отметить, что экспансия развитой новосибирской торговли происходит и в других группах товаров: например, открываются магазины обуви «Монро» и «Россита». К конкурентной борьбе, которую вели между собой местные салоны сотовой связи *SimSim* и «Позывной», в 2004 г. подключились *DIXIS*, «Цифроград» и «Евросеть», в 2005 г. появились «Связной» и «Ультра».

Развитие получила торговля детскими товарами: помимо местной сети «Детский мир» (4 магазина) работает московская *Banana-Mama*, сеть магазинов детской обуви «Мосье Башмаков», бутик *MEXX kids*. Во 2-м микрорайоне жилого массива «Аэропорт» ведется проектирование огромного «Детского мира» структурами АФК «Система» совместно с ОАО «Сибиряк», получившим участок в аренду на 49 лет. Объясняется этот феномен более высокой по сравнению с Омском и Новосибирском долей населения моложе 30 лет и высокой рождаемостью.

Всего на потребительском рынке города функционирует около 5 тыс. предприятий стационарной розничной торговли с торговой площадью свыше 500 тыс.кв.м. Из трех десятков городских рынков 15 планируется за счет управляющих компаний превратить в торговые комплексы. Так, в 2003 г. в Советском районе был введен в эксплуатацию 2-этажный рынок «Кедр» на 170 торговых мест. В 2004 г. на территории рынка «КрасТЭЦ» ООО «Сибсервис» ввело в строй торговый комплекс на 450 мест. На месте рынка «Новая Взлетка» строится крупный торговый центр.

## Торговый город

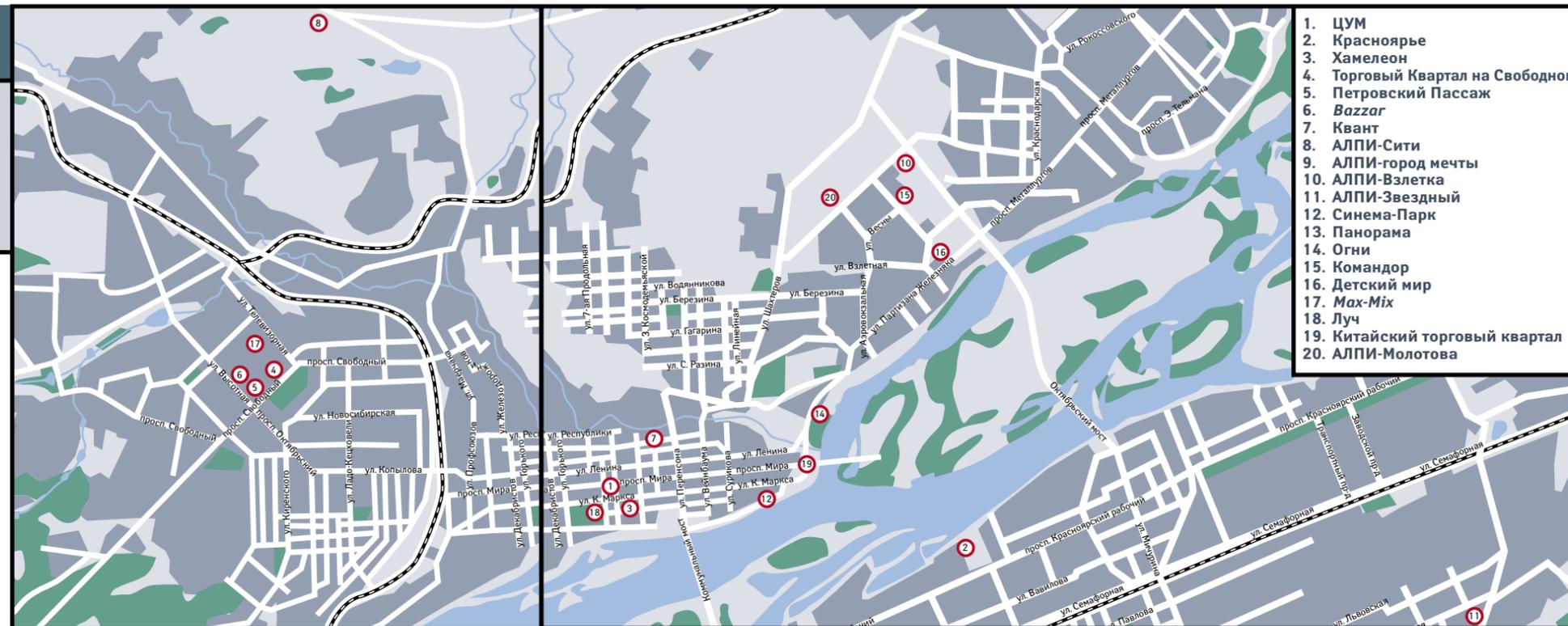
На фоне природных богатств и развитой промышленности края торговля как бизнес остается слабо привлекательной. Занимаются ей в основном мелкие предприниматели (на уровне палаток и магазинов у дома). Немногочисленные торговые сети выросли из оптовых компаний и не обладают мощным инвестиционным потенциалом. В результате современные торгово-развлекательные центры, гипермаркеты строить практически некому. Неудивительно, что пустую нишу постепенно начали занимать москвичи — первопроходцем стала Межбанковская Инвестиционная Группа («Торговый Квартал»). В 2000 г., после того как местный телевизионный завод был признан

**С точки зрения развития современной торговли интересен район «Взлетка» — здесь планируется разместить крупнейшие торговые центры.**

банкротом, «МИГ» подписал инвестиционный контракт с городской администрацией об использовании нескольких корпусов завода, выходящих на Свободный проспект, для создания «Торгового Квартала». Уже в 2001 г. в 1-й очереди открылись магазины. Центр постепенно заполнялся как местными арендаторами, так и крупнейшими новосибирскими и московскими торговыми сетями. Кредит на реконструкцию выделил Восточно-Сибирской банк Сбербанка РФ (более 20 млн. USD).

В марте 2003 г. открылся гипермаркет «Рамстор» (5 тыс. кв.м.). После того как в 2004–2005 гг. центр дополнился развлекательно-досуговой составляющей — многозальным кинотеатром «КароФильм», детским развлекательным центром *Crazy Park*, рестораном двориком, он стал гораздо привлекательнее для посетителей и арендаторов: мест на парковке уже не хватает, а «Россита» не побрезговала занять подвальное помещение. В планах «Торгового Квартала» обустройство фитнес-центра, ночного клуба и боулинга. Усилия первопроходца вознаграждены: в ближайшие 1,5 года он будет единственным торгово-развлекательным комплексом в городе. Примечательно, что москвичи положили начало созданию целого торгового города на площадях телевизионного завода и прилегающих строений. На расстоянии прямой видимости теперь расположены «Рамстор», «Снежная Королева», «Эльдорадо», «Старик Хоттабыч», «Спортмастер», кинотеатр «КароФильм», *Vanana-Mama*. В 2005 г. открылись галерея строительных технологий *MixMax*, ТЦ «Петровский Пассаж» и *Vazaar*. Теперь это одно из самых популярных мест для «целевых покупок» и «досуга выходного дня». Собственник оставшихся площадей телевизионного завода (ОАО «Искра») продолжает искать фирмы, готовые арендовать или купить площади — фонд непроданных площадей составляет 150 тыс.кв.м. При этом само ОАО «Искра» которому принадлежат и 30 га земли, на которых стоят эти здания, выставлено на торги РФФИ.

Телевизионный завод — не единственный пример превращения промышленных площадей в торговый центр. Под торговый комплекс «Квант» был задействован корпус одноименного завода, расположенного в нескольких шагах от центра города. Он рассчитан на покупателей с доходами средними и ниже среднего, соответственно и подбор арендаторов не предполагает наличия известных марок. По мере развития комплекса он облагораживался: появился светоотражающий фасад с плазменным экраном, были установлены эскалаторы. Использовать промышленные



площади под торговые центры планируется и в дальнейшем. Так, существует проект реконструкции эллинга № 2 Красноярского судостроительного завода под торгово-развлекательный комплекс с выходом на проспект имени газ. «Красноярский рабочий».

### Москвичи и АЛПИ

Конкуренция между современными ТРК может начаться в Красноярске через несколько лет. О реализации 2 крупных проектов заявили «Строинрос» и «РосЕвроДевелопмент». Костяк первой компании сформирован выходцами из «Торгового Квартала», принимавшими участие в реализации красноярского проекта. Знакомство с «полем боя» облегчает им поиск партнеров и продвижение проекта в коридорах власти. Строительство торгового центра «Огни» на ул. Белинского в районе «Взлетка» началось в августе 2005 г. и завершится к началу 2007-го. У «Строинроса» уже есть предварительные договоренности с «Рамстором», «Спортмастером», «МИРом», «Арбат-Престижем» об открытии их магазинов в комплексе площадью 55 тыс.кв.м. В перспективе рядом с центром откроется станция Красноярского метрополитена. На «Взлетке» «РосЕвроДевелопмент» планирует строить торгово-развлекательный комплекс «Панорама» на участке площадью 23,25 га у пр-та Авиаторов. Концепцию комплекса разрабатывает компания «Джонс Лэнг ЛаСаль», архитектурное проектирование ведет *Laguarda.Low*, генерального подрядчика и управляющую компанию определит тендер. В июне проект центра был одобрен на градостроительном совете. В конце 2005 г. закончатся разработка концеп-

ции, архитектурное проектирование, получение технических условий, согласование эскизного проекта. На конец 2007 г. запланирован ввод в эксплуатацию первой очереди в 92 тыс.кв.м. (гипермаркет, спортивно-развлекательный комплекс, мультиплекс). Перспективная площадь объекта составляет 150 тыс.кв.м. Планы москвичей кажутся не столь грандиозными на фоне достижений красноярского девелопера — компании «АЛПИ», названной в честь Алексея Леонидовича Подсохина, президента ассоциации «Сибирская Губерния», куда входит «АЛПИ». Членами ассоциации являются красноярские и абаканские птицефабрики, завод комбикормов, ТД «Сибирская Губерния» с филиалами в Новосибирске, Иркутске, Братске, Новокузнецке, Кемерове, Абакане, «Торговая сеть «Сибирская Губерния» (более 40 продовольственных магазинов), «Сибгострой».

Оборот торговой сети ассоциации составил в 2004 г. около 2 млрд. руб. За 3 года «Сибирская Губерния» построила одну из крупнейших российских сетей гипермаркетов общей площадью более 100 тыс. кв. м. Большинство из них располагается в огромных ярко окрашенных ангарах на крупнейших магистралях города, где размещаются гипермаркет, магазины бытовой техники, товаров для дома и спортивных товаров, кафе, детская площадка, торговая галерея. Причем практически во всех случаях торговля во всех отделах ведется собственными структурами ассоциации. Гипермаркеты открыты в Красноярске и его пригороде — Сосновоборске, Канске, Ачинске, Железногорске и Абакане, в конце 2005 г. открывается первый гипермаркет в Новосибирске, в планах — Барнаул, Кемерово, Омск, Улан-Удэ, Иркутск и другие города Си-

**ПРОДАЖА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ в Калининграде**

**г.Калининград, ул. Судостроительная, 75**  
**тел: 8 (0112) 717-330, 717-370, 8 902 237 8266**

Название	Адрес	Ввод в строй, г.	Участники проекта	Параметры объекта
1. ЦУМ	ул. Карла Маркса, 102	1964	—	3 уровня, торговая площадь — 2,78 тыс.кв.м, собственная торговля, около 4 тыс. покупателей в день
2. ТЦ «Красноярье»	Пр. им. газ. «Красноярский рабочий», д. 120	1982	—	2 этажа, около 30 тыс.кв.м, супермаркет «Красный Яр», «Спортмастер», FinnFlare
3. «Хамелеон»	ул. Карла Маркса, д. 125	2002	—	2 уровня, около 3 тыс.кв.м, марки: Persona, BGN, Patrizia Pepe, Annette Gortz, «Интеробувь», Motivi
4. «Торговый Квартал»	ул. Телевизорная, 1	2001 — 1 этап 2002–2003 — 2 этап 2004–2005 — 3 этап	Девелопер — «Торговый Квартал». Кредитор — Восточно-Сибирский банк Сбербанка РФ	48 тыс.кв.м, 2 уровня, магазины «Рамстор» (5 тыс.кв.м) «Снежная Королева», «Старик Хоттабыч», «Спортмастер», CHRIST, BEGON, «Дикая Орхидея», «Л'Этуаль», CHESTER, Gregory, Gant, «Модный базар», Carlo Pazolini, WoolStreet, «Эльдорадо», ресторанный дворик, 4-зальный кинотеатр «КароФильм», Детский развлекательный центр, аренда от 400 до 1100 USD за кв.м в год
5. «Петровский Пассаж»	ул. Телевизорная, д. 1, стр. 7–8	2005	Интертехника	Общая площадь — 3,2 тыс.кв.м, парковка на 610 автомобилей, аренда от 360 до 600 USD за кв.м в год, магазин DIXIS
6. Bazzar	ул. Телевизорная	2005	—	Общая площадь — 5,46 тыс.кв.м, парковка на 350 мест, аренда от 285 до 410 USD за кв.м в год
7. «Квант»	ул. Красной Армии, д. 10	2001	ОАО «Квант»	3 уровня, 18 тыс.кв.м, местные арендаторы, кафе, салон красоты, парикмахерская и другие бытовые услуги
8. «АЛПИ-Сити»	п. Солонцы (дорога Аэропорт Емельяново — Красноярск)	Октябрь 2004	Владелец ООО «АЛПИ» Кредитор — Восточно-Сибирский банк Сбербанка РФ	2 уровня, 36 тыс.кв.м, гипермаркет «АЛПИ», «АЛПИ-Дом» (7 тыс.кв.м), «АЛПИ-Мода», «АЛПИ-Техно» (5 тыс.кв.м), «Спортландия-Сити», каток, галерея модных магазинов, аптека, кафетерий, сервисные службы, банкоматы, «фуд-корт» с 4 операторами, зал игровых автоматов, кофейня
9. «АЛПИ-Город Мечты»	г. Сосновоборск, 20-й км дороги Красноярск—Железнодорожск	2003–2004	Владелец ООО «АЛПИ» Кредитор — Восточно-Сибирский банк Сбербанка РФ	Гипермаркет «АЛПИ», магазины «АЛПИ-Дом» (5 тыс.кв.м), «АЛПИ-Техно», «АЛПИ-Спорт», кинозал, зал игровых автоматов для детей и подростков, 5 кафе быстрого питания, «Парк развлечений» (летняя концертная площадка, кафе, детские аттракционы, зимний каток, прокат коньков), салоны, бутики, фонтан с живой рыбой, стоянка на 500 машиномест
10. «АЛПИ-Взлетка»	ул. Молокова	Октябрь 2003	Кредитор — Восточно-Сибирский банк Сбербанка РФ	7,5 тыс.кв. м, гипермаркет АЛПИ, АЛПИ-Техника, кафе
11. «АЛПИ-Звездный»	ул. Говорова	Июль 2004	Кредитор — Восточно-Сибирский банк Сбербанка РФ	20 тыс.кв.м, гипермаркет, «АЛПИ-Дом», «АЛПИ-Спорт», «АЛПИ-Техно»
12. «Синема-Парк»	ул. Дубровинская	Июль 2006, вторая очередь — конец 2006	Заказчик — «Архитектурное ателье «Архитрав». Инвестор — «Синема-Парк»	Площадь более 15 тыс.кв.м, 8 кинозалов, 2152 места, рестораны
13. «Панорама»	Проспект Авиаторов	Конец 2007	«РосЕвроДевелопмент»	92 тыс.кв.м, гипермаркет, спортивно-развлекательный комплекс, мультиплекс. Перспективная площадь — 150 тыс.кв.м
14. «Огни»	ул. Белинского	Начало 2007	«Строинрос»	4 уровня, 55 тыс.кв.м, гипермаркет, «МИР», «Спортмастер», «Арбат-Престиж», кинотеатр на 8 залов, боулинг-клуб, ресторан, зимний сад, картинг-центр, парковка на 1100 машиномест, инвестиции более 30 млн. USD
15. «Командор»	ул. 78-й Добровольческой бригады	Апрель 2005	«Командор»	3 этажа, 24 тыс.кв.м, гипермаркет (6 тыс.кв.м), мебельный центр (10 тыс.кв.м), арендаторы
16. «Детский мир»	Микрорайон «Аэропорт»	2006	ОАО «Сибиряк», АФК «Система»	15 тыс.кв.м

Крупнейшие торговые объекты Красноярска

Брэнд	Количество магазинов	Брэнд	Количество магазинов	Брэнд	Количество магазинов
«Эльдорадо»	3	«Эстель Адони»	3	«Красный яр» (продукты)	11
«Спортмастер»	2	United Colors of Benetton	2	«Красноярье» (продукты)	13
«Снежная Королева»	1	MANGO	2	«Десятка» (продукты)	5
Мехх	3	SELA	3	«Ле Рой» (одежда)	3
«Старик Хоттабыч»	1	«Бытехника»	10	«АЛПИ» (продукты)	5
«Дикая Орхидея»	1	«Дом Куприяна» (товары д/дома)	10	«Командор» (продукты)	5
«Рамстор»	1	«Керама» (товары д/дома)	3	«Красноярский хлеб»	13
«Л'Этуаль»	3	«Армада» (товары д/дома)	2	«Литэкс» (книги)	10
«Арбат-Престиж»	2	«Мир Спорта»	5	«Детский мир»	4

Федеральные и международные марки в Красноярске

Оборот розничной торговли Красноярска в 2004 г. составил 56 млрд. руб., объем жилищного строительства — 651 тыс. кв. м, средняя зарплата в июне 2005 г. достигла 9726 руб.

бири. Всего к концу 2007 г. планируется создать сеть из 20 гипермаркетов. Строительство крупнейшего объекта — «АЛПИ-Сити» — на сельскохозяйственных землях по дороге в аэропорт Емельяново (в 200 м от границы города) заняло около 12 месяцев от момента получения разрешения до сдачи в строй. В 2004 г. компания заявила о сотрудничестве с британской сетью *DIY Focus*, однако в гипермаркетах стали открываться не магазины «Фокус», а «АЛПИ-Дом», после покупки франшизы «Спортландия» появились магазины «АЛПИ-Спорт», а после покупки франшизы «Эльдорадо» — «АЛПИ-Техника». Проекты компании поддерживаются администрацией края. Она компенсирует часть процентной ставки по кредиту Восточно-Сибирского Сберегательного банка России. Сотрудничество холдинга с банком началось в 2002 г., тогда же туда были переведены все счета предприятий. С 2005 г. в области строительства торговых комплексов у «АЛПИ» появился первый серьезный местный конкурент — сеть «Командор». Ею открыт первый торговый комплекс на «Взлетке» площадью 24 тыс.кв.м с крупным супермаркетом и магазином мебели.

### Развлечемся по-новому

Сегодня в городе работают несколько крупных развлекательных центров — «Пикра», «Атлант», «Луч». Последний был создан в ходе реконструкции бывшего кинотеатра крупным экспортером ле-

са — ООО «Малтат». Сейчас в «Луче» на площади 6,5 тыс.кв.м 3-зальный кинотеатр, рестораны, кафе, бары, бильярдный зал, ночной клуб. В 2005 г. началась экспансия московских компаний на местный рынок развлечений. В составе «Торгового Квартала» открылся 4-зальный кинотеатр «КароФильм» (объем инвестиций около 1 млн. USD). Крупнейший в городе развлекательный центр откроется в 2006 г. на ул. Дубровинского. Основным инвестором выступает «Синема-парк». Уникальность проекта — в его расположении непосредственно на набережной Енисея. Чтобы произвести необходимые инженерные работы по укреплению берега и отсыпке грунта, строительству подпорной стены длиной 347 м, инфраструктурных сооружений, потребовалось около 4 млн. USD и участие в проекте компании «Бамтоннельстрой». В первой очереди откроются 8-зальный кинотеатр и рестораны, причем расположены они будут на нижних уровнях. На крыше комплекса, которая окажется на уровне проезжей части, предусмотрена парковка. Вторая очередь комплекса предполагает организацию боулинга, бильярдного зала, детского развлекательного центра. Суммарные инвестиции в проект могут достигнуть 20 млн. USD. Перспективной инвесторы считают и индустрию общественного питания: активно ищут места под свои объекты «Росинтер» (Москва) и «ФудМастер» (Новосибирск). Петербургская сеть пиццерий «МАМА РОМА» уже открыла свой ресторан на пр-те Мира. **М**



<http://www.playworld.ru>; тел.: (095) 741-3255, 510-5590

**ИГРОВЫЕ КОМНАТЫ** в торговый центр

Профессиональные решения:

- для комнат любого размера
- для проектов с любым бюджетом



- ▶ игровые лабиринты;
- ▶ мягкие модули;
- ▶ игровые центры LEGO;
- ▶ общий дизайн игровой комнаты

