

# САМОДОСТАТОЧНОЕ КЕМЕРОВО

ЦЕНТР ПЕРВОГО ПО ЧИСЛЕННОСТИ И ПЛОТНОСТИ НАСЕЛЕНИЯ РЕГИОНА ЗАПАДНОЙ СИБИРИ ДАВНО ПРИВЛЕКАЕТ ВНИМАНИЕ КРУПНЫХ ДЕВЕЛОПЕРОВ. ОДНАКО БЛАГОДАРЯ НАЛИЧИЮ ЗДЕСЬ МОЩНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ И ТОРГОВЫХ КОМПАНИЙ В ИХ УСЛУГАХ НЕ ОЧЕНЬ-ТО НУЖДАЮТСЯ — ПРАВО РАБОТАТЬ ПОКА ПОЛУЧИЛИ ЛИШЬ ИЗБРАННЫЕ «ИНОРОДЦЫ».

Текст и фото: Александр ПЫПИН

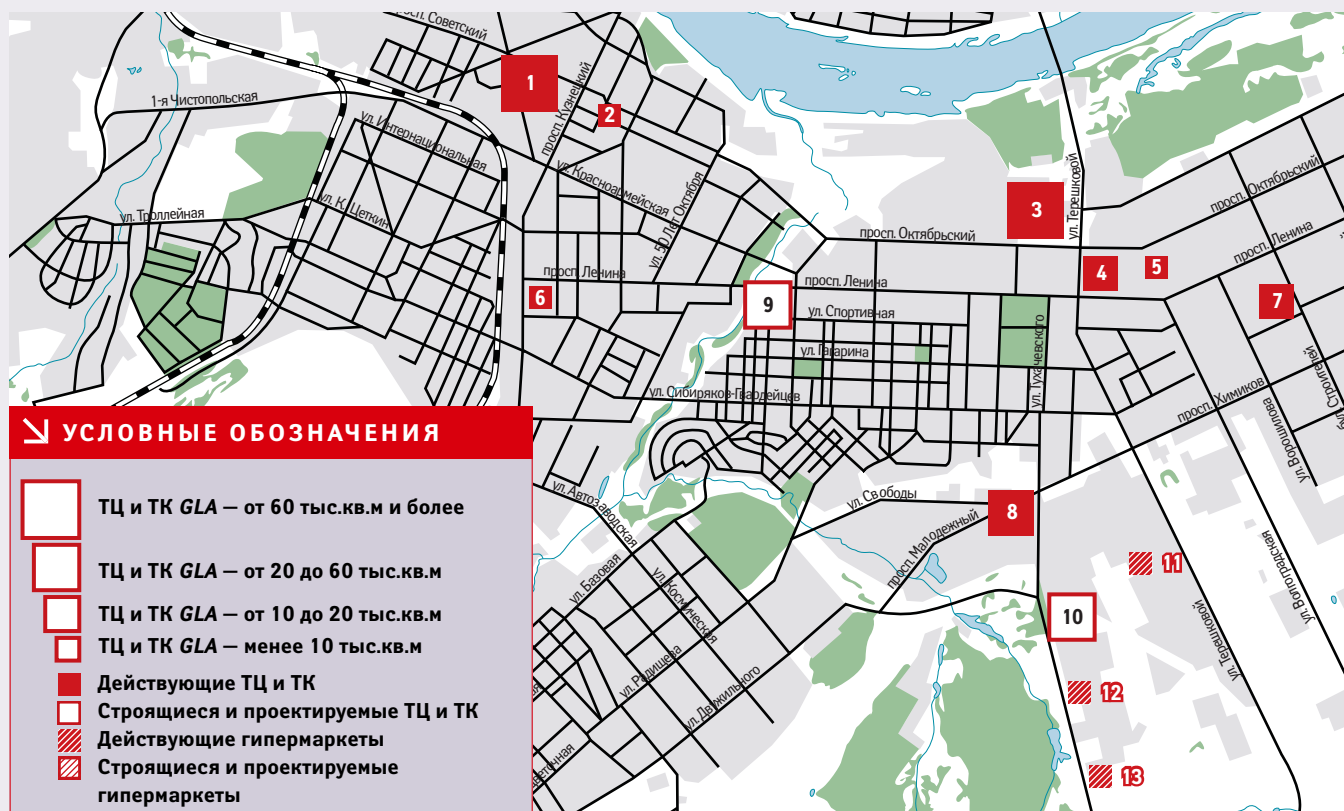


П ревращением в заметный и интересный для инвесторов город Кемерово обязан импульсивному генералиссимусу Сталину, в разгар войны основавшему Кемеровскую область и сделавшему заурядный поселок Щегловка центром огромного шахтерского региона. Однако, несмотря на все преимущества, которые дает статус административного центра, Кемерово до сих пор так и не стало истинным и неоспоримым лидером в регионе. По численности населения город слегка уступает Новокузнецку, а по объемам производства — и вовсе в несколько раз. В отличие от множества российских регионов, где центральный город является безусловным лидером по уровню социально-экономического развития, а доходы его населения превышают средние по региону в 1,5–2 раза, в Кемеровской области все не так. Доходы на душу населения и средняя зарплата в шахтерской столице практически такие же, как в Новокузнецке, Междуреченске, Белове и других городах. Численность населения и вовсе сократилась с 1989 г. на 40 тыс. человек, а средний возраст неуклонно растет, превысив 37 лет. Не дает повода для оптимизма и стратегический план социально-экономического развития города Кемерова до 2021 г. Хотя планируется сделать город «главным инновационным центром Кемеровской области XXI в». Не предвидится сенсаций и на предстоящих выборах мэра — действующий глава города, занимающий этот пост уже более 20 лет, — 65-летний Владимир Михайлов, поддержан партией «Единая Россия».

При средних показателях неоспоримым преимуществом Кемерова является его статус административного и эко-

номического центра региона. Это способствовало активному формированию здесь малого и среднего бизнеса, особенно на фоне массового падения производства и банкротства крупнейших предприятий города. В конце 1980-х город был центром химической, угольной отраслей и машиностроения, с такими предприятиями, как ПО «Азот», ПО «Химволокно», ПО «Химпром», коксохимический завод, разрез Кедровский, шахта Бутовская, и только сейчас большинство из них перестало лихорадить. В прежние годы безработные шахтеры и химики активно занялись торговлей и предоставлением услуг. В результате в городе выросли такие крупные сибирские сети, как «КОРА» и «Система Чибис», освоившие не только Кемерово, где концентрация сетевой торговли продуктами питания теперь достигает 40–50%, но и шахтерские города, а затем начавшие экспансию в соседние регионы. «КОРА» в ходе эволюции объединилась в 2007 г. с новосибирской сетью «Холидей Классик», а владельцы «Системы Чибис» — компания «КузбассКапиталИнвест» совместно с «УРСА-Банком» — с конца 2006 г. запустили новый проект — торговую сеть «Поляна». В Кемерове появился и «сибирский *McDonalds*» — «Подорожник». Эта сеть пунктов быстрого питания распространилась по Западной Сибири и уже добралась до Москвы.

Статус центра региона с почти трехмиллионным населением традиционно притягивает в Кемерово дополнительные потоки потребителей, формировавшиеся еще в советские десятилетия системой централизованного распределения. Благодаря концентрации потребителей оборот розничной торговли на душу населения в Кемерове >



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- ТЦ и ТК GLA – от 60 тыс.кв.м и более
- ТЦ и ТК GLA – от 20 до 60 тыс.кв.м
- ТЦ и ТК GLA – от 10 до 20 тыс.кв.м
- ТЦ и ТК GLA – менее 10 тыс.кв.м
- Действующие ТЦ и ТК
- Строящиеся и проектируемые ТЦ и ТК
- Действующие гипермаркеты
- Строящиеся и проектируемые гипермаркеты

- |                    |                      |                            |
|--------------------|----------------------|----------------------------|
| 1. ТЦ «Я»          | 6. ТЦ «Семерка»      | 11. Гипермаркет «Панорама» |
| 2. ЦУМ             | 7. ТРЦ «Променад-2»  | 12. Гипермаркет «Поляна»   |
| 3. ТРЦ «Лапландия» | 8. ТРЦ «Гринвич»     | 13. Гипермаркет «Палата»   |
| 4. ТЦ «Променад-1» | 9. ТРЦ «Променад-3»  |                            |
| 5. ТК «Спутник»    | 10. ТРЦ «Гранд Сити» |                            |

ТЦ и ТК КЕМЕРОВО

один из самых высоких по области – более 120 тыс. руб. на человека. «Хотя население всего 500 тыс. человек, потребительский потенциал у Кемерово – как у города-миллионника: в силу того, что это центр одной из самых богатых областей в Сибири», – отмечает начальник отдела по управлению коммерческой недвижимостью сети «КОРА» Павел Селиверстов. Способствует бурному росту потребительского рынка и структура расходов населения – в последние 5 лет более 80% доходов горожане неизменно тратят на товары и услуги. Стратегический план предполагает, что к 2016 г. оборот розничной торговли Кемерово утроится. Сейчас в Кемерово он растет существенно быстрее, чем промышленное производство.

Плана размещения крупных торговых объектов в Кемерово нет – все зависит от точечных и ситуационных решений администрации и владельцев приватизированной недвижимости и земли. Торговые объекты преимущественно появляются в результате редевелопмента зданий промышленного (КЭМЗ) и общественного (СКК «Октябрьский») назначения на пересечении крупных магистралей. Активно осваиваются и промзоны, прилегающие к улицам Тухачевского и Терешковой, ведущим в аэропорт. На этих улицах уже работают гипермаркеты «Поляна» и «Палата», мебельный центр «Панорама» (18 тыс.кв.м), строится ТЦ «Гранд Сити», местным пред-

принимателем Абрамом Янгилывым, владеющим сетью «Пенсионер», также проектируется ТРЦ.

Если левый берег Томи активно застраивается торговыми объектами, то правобережная, депрессивная часть города (Кировский и Рудничный районы) с высокой долей аварийного и ветхого жилья осталась практически без внимания девелоперов. Только сейчас, когда в районе проспекта Шахтеров интенсифицировалось жилищное строительство, стали возводиться первые торговые объекты районного масштаба.

Street-ритейл в Кемерово размещается преимущественно в историческом центре города – на Советском проспекте (от площади Советов до Кузнецкого проспекта) и на главной улице, начинающейся от железнодорожного вокзала, – проспекте Ленина. Упорядоченный план размещения торговых объектов в городе, возможно, появится в связи с разработкой нового генерального плана. Сегодня Кемерово – один из немногих городов, живущих по действующему генеральному плану: он был принят еще в 1997 г., но его действие продлится до 2010-го. С 2008 г. начнется подготовка нового, скорректированного плана.

Продовольственная торговля в Кемерово представлена, помимо таких лидеров, как «КОРА» и «Система Чибис», местными сетями «Акваркет», «Элис», «Пенсионер». >



ТРЦ «ГРИНВИЧ»

«ГРИНВИЧ» — ОБЪЕКТ С ОРИГИНАЛЬНЫМ АРХИТЕКТУРНЫМ И ДИЗАЙНЕРСКИМ РЕШЕНИЕМ И ПЕРВОЙ В ГОРОДЕ МНОГОУРОВНЕВОЙ ПАРКОВКОЙ

Реклама

**НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ**  
Технологии детских развлечений

Демонстрационный зал  
ул. Волочаевская, д. 12а, стр. 1а,  
тел.: (495) 787-5810, 787-5811

[www.newhorizons.ru](http://www.newhorizons.ru)

Развивается сеть социальных магазинов «Губернский». С 2006 г. на территории города пытаются освоиться сибирские сети — томская «Лама», барнаульская «Мария-Ра», новосибирские «Быстроном» и «Квартал», но пока добиться заметных успехов удалось только красноярской «АЛПИ», открывшей в городе четыре магазина. Москвичи имеют шансы начать освоение города только в 2008 г. — планируется открытие гипермаркета «Мос-март». Активно осваивают город новосибирские («Монро», «Агарт») и московские («Эльдорадо», «Л'Этуаль», «Евросеть» и др.) непродовольственные сети. Местные предприниматели не только участвуют в различных системах франчайзинга, но и создают собственные сети — сеть парфюмерии и косметики «Цимус», сеть аптек «Эдельвейс». На рынке общественного питания и общепита с кемеровскими предпринимателями конкурируют в основном новосибирцы с заведениями «Жили-Были», *Traveler's Coffee*, «Кофе-Терра», а также томичи, открывшие ресторан «Вечный Зов», и красноярцы — «У Швейка». Двумя из пяти современных кинотеатров города (включая входящие в состав ТЦ) управляют новосибирцы из «АртСайнсСинема».

### ГУЛЯЙ, КЕМЕРОВО!

Появлению первого крупного торгового объекта, отдаленно напоминавшего современные ТЦ, кемеровчане обязаны компании «Система Чибис» (ныне «КузбассКапиталИнвест»). ТК «Спутник» площадью всего около 5 тыс.кв.м, с супермаркетом, кафе, аптекой, секциями непродовольственных товаров, детской комнатой, был открыт в конце 2002 г. рядом с Октябрьским вещевым рынком на пересечении улицы Терешковой и Октябрьского



**ПРИ СРЕДНИХ ПОКАЗАТЕЛЯХ НЕОСПОРИМЫМ ПРЕИМУЩЕСТВОМ КЕМЕРОВА ЯВЛЯЕТСЯ СТАТУС АДМИНИСТРАТИВНОГО И ЭКОНОМИЧЕСКОГО ЦЕНТРА РЕГИОНА. ЭТО СПОСОБСТВОВАЛО АКТИВНОМУ ФОРМИРОВАНИЮ ЗДЕСЬ МАЛОГО И СРЕДНЕГО БИЗНЕСА.**



проспекта. Место оказалось притягательным для новых торговых и коммерческих объектов — притягательность только усилилась с открытием в 2005 г. по улице Терешковой нового моста через Томь.

За пять лет многое изменилось. Рынок ТЦ поступательно развивался. Практически каждый год вводились новые, все более масштабные и современные объекты. В 2004 г. первый ТЦ открыл крупнейший застройщик города — компания «КемеровоПромСтрой», которую пять лет, до того как стать главой города, возглавлял Владимир Михайлов. На тот момент это был крупный шаг вперед — у опытного застройщика получилось цельное «воздушное» здание с огромным атриумом, эскалаторами, якорными арендаторами. Следуя экономической моде тех лет, «Променад-1» строился вскладчину — в результате получилось, что у здания более 80 собственников-операторов, однако явно на конкурентоспособности объекта это не сказалось. Благодаря выгодному положению на проспекте Ленина ТЦ и по сей день сохраняет высокую посещаемость. Как уверяет Валерий Костилов, директор УК «Променад», не помешало ему и открытие в 2007 г. буквально в 200 м огромной «Лапландии», где ROSS Group удалось собрать более 130 магазинов известных марок. «Наш первый торговый объект благодаря выгодному положению на главной магистрали

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
РАССТОЯНИЕ ДО МОСКВЫ, КМ	3482
ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ НА 01.01.2007, ТЫС. ЧЕЛ.	519
ГОД ОСНОВАНИЯ	1918
ПЛОЩАДЬ ГОРОДА, КВ.КМ	279
ВВОД В СТРОЙ ЖИЛЬЯ В 2007 Г., ТЫС.КВ.М	Около 300
ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ ЗА 2006 Г., МЛРД РУБ.	55,5
СОВОКУПНЫЕ ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ ЗА 2006 Г., МЛРД РУБ.	78,8
СРЕДНИЙ ВОЗРАСТ НАСЕЛЕНИЯ, ЛЕТ	37-38
СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ НОМИНАЛЬНАЯ НАЧИСЛЕННАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА В СЕНТЯБРЕ 2007 Г., РУБ.	14 790
СРЕДНЕМЕСЯЧНЫЙ ДОХОД НА ДУШУ НАСЕЛЕНИЯ В 2006 Г., РУБ.	12 594

**СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ Г. КЕМЕРОВО**

ИСТОЧНИК: ДАННЫЕ АДМИНИСТРАЦИИ Г. КЕМЕРОВА И КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛ., СТАТИСТИЧЕСКИЕ СЛУЖБЫ

города популярен и сейчас, мы не почувствовали конкуренции со стороны новичков. Учитывая новые проекты, появление ощутимой конкуренции возможно через 3-4 года, и тогда, я допускаю, потребуется реконструкция и расширение комплекса. То же можно сказать и о «Променаде-2», который изначально задуман и реализован как районный ТЦ», — говорит Валерий Костилов. Второй объект компания «КемеровоПромСтрой» ввела в 2005 г. Построен он был по тому же архитектурному проекту, но в нем >

Реклама

Профессиональное управление объектами коммерческой недвижимости

**ОВЕНТАЛ**  
ГРУППА КОМПАНИЙ



Самое долгожданное событие в этом проекте — открытие первого в России 5D-кинотеатра. Высокотехнологичные спецэффекты, используемые в кинотеатрах такого типа, дают возможность зрителям пережить каждый фильм изнутри, ощущая все происходящее в картине: действия трехмерно изображенных героев, ветер и дождь, изменение температуры и даже запахи. Практически весь 3-й этаж комплекса будет занимать семейная развлекательная зона.



Региональный торгово-развлекательный комплекс. Адрес: г. Тюмень, ул. 2-я Луговая, д.16, 3 этаж, общая площадь 30000 кв.м. Аренда торговых площадей от 30 до 3000 кв.м. под чистовую отделку. Тел. +7(926)395-9513, broker@owental.ru.

www.owental.ru, info@owental.ru, Москва: +7(495)775-4955, СПб: +7(812)333-2337, Тюмень: +7(3452)593-875

В ПОСЛЕДНИЕ 5 ЛЕТ БОЛЕЕ 80% ДОХОДОВ ГОРОЖАНЕ НЕИЗМЕННО ТРАТЯТ НА ТОВАРЫ И УСЛУГИ. СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПЛАН ПРЕДПОЛАГАЕТ, ЧТО К 2016 Г. ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ КЕМЕРОВА УТРОИТСЯ.



НАЗВАНИЕ	УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА	ДАТА ОТКРЫТИЯ	АДРЕС	ПАРАМЕТРЫ	АРЕНДАТОРЫ
ТЦ «ГРИНВИЧ»	«Гостиный Двор» (Кемерово), ASTERA Oncor International	Март 2007 г.	Молодежный пр-т, д. 2	Общая площадь — 33 000 кв.м, торговая — 22 000 кв.м. 7 уровней (2 подземных), многоуровневая парковка на 400 м/м, фуд-корт, детская игровая площадка, киноцентр, дополнительно строится 5000 кв.м	«Кора пять звезд», «Техносила», Киноцентр «Восток», «Л'Этуаль», Adidas, Reebok, «Эдельвейс», Yudashkin Jeans, PierreCardin, «Планета Стерео», «Красный Куб», «Фотомир»
ТЦ «ЛАПЛАНДИЯ»	Компания «АЛПИ» (Красноярск), ROSS Group, ROSS Consulting, ROSS Management	Сентябрь 2007 г.	Октябрьский пр-т, д. 34 (пересечение с ул. Терешковой)	Общая площадь — 70 000 кв.м, арендная — 49 000 кв.м, 5 уровней, паркинг наземный на 1200 м/м, ресторанный дворик, зона развлечений, мультиплекс, ледовый каток, гостиница	«АЛПИ», «Планета Кино», Crazy Park, «Перестройка», «Чудо-Дом», «М.Видео», «Спортмастер», «Снежная Королева», New Yorker, «Авеню», «Детский Мир», «Л'Этуаль», Adidas, Reebok, MEXX, Mango, OSTIN, «Иль де Ботэ», Adilisik, Camaieu, Jenifer, Orsay, Gloria Jeans, Carlo Pazolini, BATA, Rikki-Tikki, концертно-спортивный комплекс «Фестивальный» и др.
ТК «СПУТНИК»	«Система Чибис» (Кемерово), «КузбассКапиталИнвест» (Кемерово)	2003 г.	ул. Терешковой, д. 22а	Общая площадь — 7370 кв.м. Торговая площадь — 4500 кв.м. 2 уровня, парковка на 125 м/м, ночной клуб	Супермаркет «Спутник», Dolce Vita, Inter-sport, УРСА Банк
ЦУМ	ОАО «Кемеровский Центральный Универмаг»	1943 / 1999 г.	ул. Ноградская, д. 12	Общая площадь — 6000 кв.м. Торговая площадь — 4400 кв.м. 4 уровня, парковка на 30 м/м	Berghoff, Sela, «Эльдорадо», Camel Active, Lady&Gentleman CITY, Columbia, MoDaMo, Savage, «Парфюм престиж», DIM и т.д.
ТЦ «Я»	«КОРА» (Кемерово), «ПАНФИЛОВ ПОДКОВА и партнеры»	Июнь 2006 г.	Кузнецкий пр-т, д. 33	Общая площадь 22 000 кв.м, торговая — 15 600 кв.м. 3 уровня, парковка на 200 м/м, ресторанный дворик, планируется расширение парковки и площадей за счет соседних цехов	Гипермаркет «Палата», «МИР», «Спортмастер», «Монро», Adidas, Reebok, «Бюстье», Finn Flare, Wool Street, Glance, Vigoss Jeans, Incity, OGGI, Mexx, Egle, Incanto, Gregory, Palmteffa, Froggy, «Агарт», «Милавица», «Лас-Книгас», «Евросеть», «Беталинк», Dixis
ТЦ «ГРАНДСИТИ / ЕВРАЗИЯ»	«ЭСТАР» — «Многофункциональные центры», «Торговый Квартал»	II кв. 2008 г.	ул. Тухачевского	Общая площадь — 35 500 кв. м. 3 уровня, парковка на 7000 м/м, детский развлекательный центр, бильярд, боулинг, кафе, рестораны	«Мосмарт», «Л'Этуаль», «Планета развлечений» (8-зальный кинотеатр, боулинг на двадцать дорожек, детский развлекательный центр)
ТК «ПРОМЕНАД-1»	«Кемерово-ПромСтрой»	2004 г.	пр-т Ленина, д. 90/1	Общая площадь — 17 500 кв.м, торговая — 11 500 кв.м. 4 уровня, парковка на 350 м/м, ночной клуб	«КОРА», «Л'Этуаль», «Евросеть», «Ив Роше», «Адамас», «Цимус», «Милавица», Colors&Beauty, «Домотехника», «Фотомир», Vassa, OGGI, Sela, Ecco, «Монро», «Эдельвейс», World Pizza
ТК «ПРОМЕНАД-2»	«Кемерово-ПромСтрой»	2005 г.	пр-т Химиков, д. 39	Общая площадь — 12 000 кв.м, торговая — 7400 кв.м. 3 уровня, парковка на 300 м/м	«КОРА», «Евросеть», «Книгомир», «Чудо-Дом», «Яшма-Золото», «Планета Кино», «НьюЙоркПицца»
ТК «ПРОМЕНАД-3»	«Кемерово-ПромСтрой»	2008 г.	пр-т Ленина — ул. Соборная	Общая площадь — 24 000 кв.м. Детский развлекательный центр, три кинозала, ресторанный дворик	Супермаркеты электроники, продуктов, спортивных, детских товаров, товаров для дома и интерьера

ДЕЙСТВУЮЩИЕ И СТРОЯЩИЕСЯ КРУПНЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ И КОМПЛЕКСЫ Г. КЕМЕРОВА

> больше внимания было уделено предприятиям развлечений (открылся трехзальный кинотеатр), которые в первом «Променаде» вовсе не были представлены. Больше стало и якорей — помимо «КОРЫ», это магазин товаров для дома «ЧудоДом». В 2005 г. первый объект в городе открыла и сеть «АЛПИ», расположив на площади в 7 тыс.кв.м типичный набор предприятий холдинга — супермаркет, магазины непродовольственных товаров, кафе. 2006 г. запомнился кемеровчанам вводом в строй первого крупного ТЦ, появившегося в результате редевелопмента бывшей промзоны. Скучающие серые стены недостроенных цехов Кемеровского электромеханического завода, расположенные на пересечении центральных магистралей города — Советского и Кузнецкого проспектов, не могли не навести на мысль о размещении здесь ТЦ. В итоге на площадях выкупленных цехов компания «КОРА» возвела ТЦ «Я». За оригинальный и запоминающийся бренд центра владельцы должны благодарить ад-

министрацию города, которая из всех представленных для утверждения названий предпочла не основное «Гуляй Поле», а случайно попавшее в список «Я», продолжив сталинскую традицию импульсивных решений. Немало пришлось поволноваться сотрудникам «КОРЫ» и при составлении начинки комплекса. Если строители «Променадов» при создании ориентировались изначально на кемеровских предпринимателей и имеющих у них франшизы, то последующие девелоперы, начиная с «КОРЫ», старались сделать ставку на федеральных игроков. Однако в 2005 г., когда началась сдача в аренду, привлечь их в проект было непросто. С подозрением и недоверием относились они к кемеровским проектам: далеко от Москвы — 3500 км, да и население — всего 500 тыс. человек. Тогда это не внушало оптимизма. Настораживал и неудачный опыт работы нескольких операторов, например «Банана-Мама», которая открылась в 2005 г. — и закрылась. Но, несмотря на все перипетии,

2006 Г. ЗАПОМНИЛСЯ КЕМЕРОВЧАНАМ ВВОДОМ В СТРОЙ ПЕРВОГО КРУПНОГО ТЦ, ПОЯВИВШЕГОСЯ В РЕЗУЛЬТАТЕ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА БЫВШЕЙ ПРОМЗОНЫ. СКУЧНЫЕ СЕРЫЕ СТЕНЫ НЕДОСТРОЕННЫХ ЦЕХОВ ЗАВОДА НЕ МОГЛИ НЕ НАВЕСТИ НА МЫСЛЬ О РАЗМЕЩЕНИИ ЗДЕСЬ ТЦ.



костяк арендаторов был сформирован и магазины открыты, так же как и первый в городе ресторанный дворик. Подвел только *Star Galaxy*, за долгие месяцы после открытия ТЦ так и не соизволивший занять выделенные ему площади. Уставшие от ожидания владельцы в итоге отдали секцию под магазин обуви «Монро». Сейчас же они планируют расширение комплекса за счет соседних цехов. В 2007 г. список объектов пополнился центрами «Гринвич» и «Лапландия», совершенно непохожими ни по архитектурному решению, ни по концепции, ни по зоне охвата, ни по набору арендаторов, ни по степени участия административного ресурса.

«Гринвич» представляет собой вновь построенный объект с оригинальным архитектурным и дизайнерским решением и первой в городе многоуровневой парковкой в ТЦ. Раньше здесь располагался рынок «Гостинный Двор». Как и в случае с «Я», переговоры с федеральными арендаторами длились долгие месяцы. Только с якорным продовольственным арендатором было больше ясности — им, как и в «Я» и в «Променадах», стала «КОРА», открывшая здесь супермаркет формата «Пять Звезд». Концепция ТЦ рассчитана на жителей с доходами средними и выше среднего, отсюда и стремление владельцев центра привлечь такие марки, как

ИСТОЧНИК: REGIONAL REAL ESTATE

РАЙОН	МИНИМАЛЬНАЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА, РУБ./КВ.М	МАКСИМАЛЬНАЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА, РУБ./КВ.М	СРЕДНЯЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА, РУБ./КВ.М
ЗАВОДСКИЙ	963	4000	2173
КИРОВСКИЙ	400	1500	967
ЛЕНИНСКИЙ	450	3204	1346
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ	771	2700	1635
ИТОГО	400	4000	1545

СТАВКА АРЕНДЫ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИИ В ТОРГОВЫХ КОМПЛЕКСАХ ПО РАЙОНАМ КЕМЕРОВА

*Yudaskin Jeans* и *Piere Cardin*. В то же время «Гринвич» занимает далеко не лучшее местоположение — наиболее далеко до него добираться жителям района ФПК. «За полгода после открытия ТЦ посещаемость выросла в два раза — с 7000 до 14 000 человек в день, при этом основные наши потребители — жители близлежащих спальных районов, которые посещают комплекс в основном по вечерам», — рассказывает Андрей Евдокимов, генеральный директор ГК «Гостинный Двор». В 2008 г. площади комплекса расширяются. По-другому сложилась ситуация с «Лапландией». Славящаяся продуманной социальной политикой, админист-

Реклама



ТРЦ «РИО», бизнес-центр и гостиничный комплекс на пересечении МКАД и Дмитровского шоссе.



Общая площадь	260 000 м <sup>2</sup>
ТРЦ	220 000 м <sup>2</sup>
Гостиница	15 000 м <sup>2</sup>
Офисы	25 000 м <sup>2</sup>
Парковка	4 000 м/м
Гипермаркет мультиплекс	10 залов
Развлекательная зона	15 000 м <sup>2</sup>
Ресторанный дворик	2 500 м <sup>2</sup>
Фудкорт	3 000 м <sup>2</sup>

Инвестор-застройщик ООО «Л-КОМ»  
Ген. проектировщик ООО «ВеК проект»  
Авторы проекта ООО «Миран-1»

[www.tashir.ru](http://www.tashir.ru)

АРЕНДА Тел.: (495) 514 20 41





ТК «СПУТНИК»

ТК «СПУТНИК» БЫЛ ОТКРЫТ В КОНЦЕ 2002 Г. МЕСТО ОКАЗАЛОСЬ ПРИЯТНЫМ ДЛЯ НОВЫХ ТОРГОВЫХ И КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ

Реклама

www.uptrend.ru

**МЕБЕЛЬ ДЛЯ ФУД-КОРТОВ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗОН**

Стулья  
Столы



Лавочки  
Вазоны  
Урны

**АПТРЕНД** Москва, ул. Нижегородская, 50  
Тел./факс +7 (495) 649-80-16

рация Кемеровской области по непонятным причинам решила в 2005 г. избавиться от единственного в городе действующего ледового дворца — спортивно-культурного комплекса «Октябрьский», открытого в 1986 г. Здание площадью 18 тыс.кв.м и земельный участок площадью 5,5 га купила ассоциация «АЛПИ» за 330 млн руб. Сумма не выглядит такой уж огромной, комплекс расположен на пересечении Октябрьского проспекта и улицы Терешковой, ведущей на новый мост, и хорошо просматривается почти из всех районов города, а рядом запланирован новый деловой центр города.

Через два года в результате реконструкции здания появился на свет крупнейший в городе ТРЦ «Лапландия». Несмотря на то что «АЛПИ» не удалось пока реализовать все планы, которые включали даже создание горнолыжного спуска, объект получился (по местным масштабам) суперрегионального значения. «Центр создан с расчетом не только на жителей самого Кемерова, но и многочисленных шахтерских городов Кемеровской области — Анжеро-Судженска и других, чему способствует и размещение на магистрали, связывающей Кемерово и Новокузнецк», — объясняет Андрей Граванов, вице-президент ассоциации «АЛПИ». «Комплекс рассчитан на длительное посещение — в выходные бывает в 3–4 раза больше людей, чем в будни», — подтверждает статус центра Дмитрий Радченко, директор ТРК «Лапландия». Нанятая красноярцами консалтинговая компания *ROSS Group* сумела привлечь в стены бывшего ледового дворца всех возможных арендаторов, начиная со «Снежной Королевы» и *NewYorker* и заканчивая *Crazy Park* и «Спортмастером», открывшим второй магазин в городе. Впрочем, энтузиазм ее основателей позво-



# ВЕЛИКОЛЕПНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ ВАШИХ МАГАЗИНОВ!



## ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР «РЕЧНОЙ ВОКЗАЛ»

- Пассажиропоток: 250 000 человек в день
- Общая площадь: 117 000 кв. м
- Площадь магазинов: 60 000 кв. м
- Количество магазинов: более 250
- Открытие: 2009

**СБЕРБАНК РОССИИ**

Лицензия на осуществление банковских операций №1481, выдана Банком России 02.10.2002 г.



CAPITAL GROUP

+7 (495) 786 66 66

WWW.CAPITALGROUP.RU

RETAIL@CAPITALGROUP.RU



НЕСМОТРИ НА ВСЕ НЕДОСТАТКИ, БЛАГОДАРИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЮ, ПОДБОРУ АРЕНДАТОРОВ И ИСТОРИЧЕСКОЙ ПОПУЛЯРНОСТИ КЕМЕРОВСКИЙ ЦУМ ЖИВЕТ И ДАЖЕ ПЛАНИРУЕТ ОТКРЫТЬ ЭЛЕКТРОННЫЙ МАГАЗИН.



➤ лил еще в 2003 г. поселить москвичей в Красноярск, после этого Кемерово-2007 не выглядело такой уж невыполнимой задачей, тем более что заинтересовались площадями и сибирские операторы, открывшие магазины товаров для дома «ЧудоДом» и «АртСайнсСинема» (кинотеатр «Планета Кино»). На верхнем уровне «Лапландии» расположился сильно уменьшившийся в размерах ледовый каток с ледовым кафе. Технические и строительные решения, которые приходилось применять при быстротекущей реконструкции ледового дворца в торговый центр, были настолько сложны, что их оформление и проверка шли и в начале 2008 г. Более того, в начале января 2008-го, сразу после новогоднего пика продаж, «Лапландию» закрыли почти на две недели для проведения технических работ.

На фоне эволюционных свершений несколько устаревшим и даже неуместным кажется сравнительно успешное существование старого кемеровского ЦУМа. Он открылся еще в 1943 г. на месте деревянного рынка. Конечно, с тех пор он обрел каменные стены, но и они уже не соответствуют веяниям времени. Но несмотря на все недостатки, благодаря местоположению, подбору арендаторов и исторической популярности ЦУМ живет и даже планирует открыть электронный магазин.

Поступательное развитие рынка ТЦ Кемерово продолжится и в 2008 г. — ожидается ввод в строй первого объекта московского девелопера, компании «Многофункциональные центры» («Эстар»). Компания «Эстар», владеющая «Гурьевским металлургическим комбинатом» в Кемеровской области, создает центр совместно с Сибирским деловым союзом (владеет ОАО «Кемеровская горэлектросеть», ОАО «КемВод» и др.), поэтому проблем с коммуникациями у новичка не будет. Зато возникли проблемы с продуктовым якорем — «Рамстор» покинул поле битвы за регионы, и на его место через некоторое время заступил «Мосмарт». Если в первых вводимых в Кемерово ТК развлекательная составляющая отсутствовала, то во введенном в строй в 2008 г. «Гранд Сити» она займет чуть ли не половину площадей — огромный развлекательный центр создаст компания «Планета Развлечений».

В 2008 г. ожидается ввод в строй и ТЦ «Променад-3» площадью 20 тыс. кв. м. В отличие от первых двух «кубических» проектов «Промстроя», третье торговое здание будет более необычной архитектурной формы и вытянуто вдоль дороги. В нем также значительные площади займет зона развлечений и объекты питания. Каких-либо иных новинок в торговой недвижимости от «Промстроя» в ближайшие годы не ожидается — силы компании брошены на создание города-спутника «Лесные Поляны», рассчитанного на 24 тыс. жителей в рамках проекта «Доступное жилье». Да и в целом, в отличие от многих других городов, в Кемерово не было и не предвидится неожиданного бума торговых центров и массового ввода площадей, способного обрушить рынок и арендные ставки. К тому же власти предпочитают выделять участки под жилье, объемы строительства которого выросли за два года в два раза. Торговых же центров будет вводиться 1–2 объекта в год. Один из новых проектов в 2009–2010 гг. планирует ввести Абрам Янгилов, ранее открывший небольшой ТЦ «Семерка» на проспекте Ленина, около вокзала. На пересечение улиц Терешковой и Сибиряков-Гвардейцев должен быть открыт крупный ТРЦ с развлекательной зоной площадью более 7 тыс. кв. м. Строительство ТРЦ запланировала и группа «Самарский Деловой Мир», купившая для этого земельный участок площадью 4 га за 259 млн руб. Приобрела участок под свой магазин товаров для дома и компания «Домоцентр» — его площадь 1,8 га. Впрочем, даже при поступательном вводе в строй площадей уже в 2010 г. в крупных торговых объектах на одного жителя будет приходиться 0,5 кв. м площадей. От конкуренции в первую очередь пострадают некачественные объекты, ведь, согласно данным опроса, приведенным в стратегическом плане развития города, только 7,2% горожан полностью удовлетворены работой современной торговли, а 52,2% смиренно вздыхают, говоря, что «скорее удовлетворены». Они ждут не только количественного, но и качественного роста, а в росте их доходов в ближайшие годы сомнений мало... **M**

Реклама

**МК «МАХИМ» в ТЮМЕНИ**

ОАО «Тюмень-облснаббыт»  
+7 (3452) 622-144, 644-711.

**Многофункциональный комплекс «МАХИМ»**

Расположен в центрально-административной части города, на пересечении улиц 50 лет Октября и Максима Горького.  
Общая площадь — 97000 кв. м.  
Арендная площадь — 30000 кв. м.  
Якорные арендаторы: продуктовый супермаркет premium класса, магазин парфюмерии и косметики, магазин бытовой техники, супермаркет товаров для детей, фудкорт, тематический ресторан, мультиплекс, а также в состав комплекса входит спортивно-оздоровительный центр.

**ОТКРЫТИЕ - ДЕКАБРЬ 2008**

# Лучшие

## торговые проекты Западной Сибири



### ТРЦ НА ПЛОЩАДИ КАРЛА МАРКСА (НОВОСИБИРСК)

- Торговая площадь: 27 700 кв. м
- Якорные арендаторы: супермаркет, магазин детских товаров, магазин электроники, мультиплекс, фудкорт
- Парковка: 650 м/м, в том числе подземная
- Открытие: декабрь 2008



### ТРЦ НА КАМЕНСКОЙ (НОВОСИБИРСК)

- Торговая площадь: 110 000 кв. м
- Якорные арендаторы: гипермаркет, 2 универмага, магазин электроники и бытовой техники, спортивные товары, мультиплекс, боулинг, детская развлекательная зона, фудкорт, магазин DIY, 5 ресторанов
- Парковка: 3 500 м/м
- Открытие: 3 кв. 2010



### ИЮНЬ (ОМСК)

- Торговая площадь: 60 000 кв. м
- Якорные арендаторы: гипермаркет, супермаркет электроники и бытовой техники, товары для дома, спортивные товары, магазин детских товаров, мультиплекс, развлекательный центр, фитнес-центр с бассейном, боулинг
- Парковка: 2 500 м/м
- Открытие: 4 кв. 2009



### МЕГА (ОМСК)

*Новый семейный торговый центр ведущего международного девелопера — компании ИКЕА*

- Общая площадь: 130 000 кв. м
- Якорные арендаторы: ИКЕА, гипермаркет, магазин DIY
- Парковка: 6 000 м/м
- Открытие: 4 кв. 2008



### ПЛАНЕТА (НОВОСИБИРСК)

- Торговая площадь: 65 000 кв. м
- Якорные арендаторы: гипермаркет, многозальный кинотеатр, супермаркет электроники и бытовой техники, магазин спортивных товаров, детский развлекательный центр, рестораны
- Парковка: 3 500 м/м
- Открытие: 2009



JONES LANG  
LASALLE

+7 495 737 8000

[www.joneslanglasalle.ru](http://www.joneslanglasalle.ru)





# SELF-SUFFICIENT KEMEROVO

THE CENTER OF THE LEADING REGION IN WESTERN SIBERIA BY NUMBER AND DENSITY OF POPULATION HAS BEEN CAPTURING THE ATTENTION OF MAJOR DEVELOPERS FOR A LONG TIME. HOWEVER, THANKS TO THE PRESENCE OF POWERFUL CONSTRUCTION AND TRADING COMPANIES THERE, THEIR SERVICES ARE NOT REALLY NEEDED: SO FAR, ONLY SELECTED NON-KEMEROVO ENTITIES HAVE OBTAINED THE RIGHT TO OPERATE THERE.

Text and photo by Alexander PYPIN

**K**emerovo owes its transformation into a large, notable city interesting for investors to the impulsive Generalissimo Stalin, who established the Kemerovo region in the midst of the war and made the commonplace town of Shcheglovka the center of a huge mining region. However, in spite of all the advantages provided by the status of administrative center, Kemerovo still has not become the true and uncontested leader in the region. By number of population, the city yields to Novokuznetsk a bit, and by a few times altogether by production output.

With average indicators, the unchallengeable advantage of Kemerovo is the status of administrative and economic center of the region. This favored proactive establishment of small and medium-scale business there, especially against the background of the mass decline in production and bankruptcy of the largest city enterprises. In the past years, unemployed miners and chemists became actively engaged in trade and services industries. As a result, such large Siberian networks as Kora and Sistema Chibis grew up in the city; they digested not only Kemerovo, where the concentration of food trade networks now reaches 40-50%, but also mining cities, and then started expansion to the neighboring regions.

There is no layout for major commercial facilities in Kemerovo: everything depends on single-point and momentary decisions of the administration and owners of the privatized real estate and land. Commercial facilities chiefly emerge as a result of redeveloping industrial and public buildings at intersec-

tions of major streets. An ordered layout of commercial facilities in the city will probably appear in connection with the development of a new general layout.

Food trade in Kemerovo is represented, besides such leaders as Kora and Sistema Chibis, by the local networks Akvamarket, Elis, and Pensioner. The social-security Gubernsky network is developing. The Krasnoyarsk network ALPI managed to achieve notable success: it opened four stores in the city. Muscovites have a chance to start city development in 2008 only: s Mosmart hypermarket is going to be opened. Novosibirsk and Moscow nontrade networks are actively developing the city. Local entrepreneurs do not just participate in various franchising systems, but have also established their own networks: the Tsimus perfumery and cosmetics network and Edelweis drugstore network. In the market of catering, Kemerovo entrepreneurs mostly compete with Novosibirsk ones with their facilities: Zhili-Byli, Traveler's Coffee, and Kafe-Terra, as well as with Tomsk ones, who opened the restaurant Vechniy Zov, and Krasnoyarsk ones, who opened the restaurant At Schweik's. Two of the five modern city movie houses (including those within shopping centers) are managed by ArtSignsCinema of Novosibirsk.

## HAVE FUN, KEMEROVO!

Kemerovo residents owe the emergence of the first major commercial facility that vaguely resembled modern shopping centers to Sistema Chibis (currently KuzbassCapitalInvest). The Sputnik shopping complex occupying the

area of just about 5000 sq. meters, including a supermarket, a cafe, a drugstore, nonfood departments, and a playroom, was opened at the end of 2002.

A lot has changed during the past five years. The shopping center market has been developing progressively. Almost each year, new larger-scale and modern facilities were commissioned. In 2004, the first shopping center was opened by the main city construction company, KemerovoPromStroi. Due to its beneficial location on Lenina prospect, this shopping center retains heavy customer traffic. The company commissioned its second facility in 2005; it is based on the same architectural project, but gives more attention to entertainment businesses and hosts more anchors. In 2005, ALPI also opened its first facility in the city, arranging the standard set of the holding businesses: a supermarket, nonfood stores, and a cafe in an area of 7000 sq. meters.

The year of 2006 is remembered by Kemerovo residents by commissioning of the first major shopping center which appeared as a result of redevelopment of the former industrial area. Kora built a Ya shopping center on the territory of the acquired shops. The owners should thank the city administration for the original and catchy brand name of the center: it preferred Ya, which happened to be on the list of names submitted for approval by chance, to Gulyai Pole, the main name on the list.

In 2007, the list of facilities was supplemented by the centers Grinovich and Laplandia. Grinovich is a newly built facility with an original architectural and design solution and the first multilevel shopping center parking lot in



the city. The largest shopping and entertainment center in the city – Laplandia – appeared as a result of reconstruction of the ice arena building. "The center was designed not only for the residents of Kemerovo itself, but also for the numerous mining cities of the Kemerovo region: Andzhero-Sudzhensk and others. This is favored by its location on the highway connecting Kemerovo and Novokuznetsk," explains Andrey Gravanov, vice president of ALPI.

Against the background of evolutionary achievements, the relatively successful existence of the old Kemerovo TsUM (Central Department Store) seems to be somewhat outdated and even out of place. In spite of all its drawbacks, thanks to its location, selection of lessees, and historical popularity, it lives on and is even planning to open an e-store.

The progressive development of the Kemerovo shopping center market will continue in 2008: commissioning the first facility of

Moscow developer Multifunctional Centers Co. is expected.

While in the first shopping complexes commissioned in Kemerovo an entertainment component was absent, in the Grand City center to be commissioned in 2008 it will occupy almost half the area: a huge entertainment center will be created by Planeta Razvlecheniy Co.

In 2008, commissioning of Promenad-3 shopping center with an area of 20,000 sq. meters is also expected. Unlike the first two "cubelike" Promstroj projects, the third commercial building will have an unusual architectural form and will be stretched along the street. It will also have substantial areas occupied by the entertainment zone and catering places. One of the new projects is planned for commissioning in 2009-2010 by Abram Yangilov, who earlier opened a the small Semyorka shopping center on Lenina prospect. At the intersection of Tereshkova

and Sibiryakov-Gvardeytshev streets, there should be opened a large shopping and entertainment center with an entertainment area of over 7000 sq. meters. Construction of a shopping and entertainment center is also projected by the group Samarsky Delovoi Mir. Domotsentr purchased a site for a home furnishings store as well.

Actually, even with the progressive commissioning of facilities, 0.5 sq. meters of area in large commercial facilities will be the share of each resident as soon as in 2010. Poor-quality facilities will suffer from competition first of all: according to the results of a questionnaire mentioned in the strategic city development plan, only 7.2% of the city residents are completely satisfied with operation of modern trade, and 52.2% humbly sigh, saying that they are "rather satisfied." They are waiting not only for quantitative, but also qualitative, growth, and there is little doubt that their incomes will grow in the years to come... **M**

Реклама

60 магазинов • 20 миллионов посетителей в год • 60 outlets • 20 million visitors per year

**OGGI**

[www.oggi.com.ru](http://www.oggi.com.ru)

**АРЕНДА • ПОКУПКА**

**150 - 500 м<sup>2</sup>**

**МОСКВА • МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**LEASE • PURCHASE**

**150 - 500 м<sup>2</sup>**

**Moscow • Moscow Region**



+7 (495) 967-86-23 • [razville@oggi.com.ru](mailto:razville@oggi.com.ru) • Директор по развитию Кречетова Анна • Development department director Krechetova Anna