

# УСКОРЕНИЕ И ПЕРЕСТРОЙКА

ОТ МОСКВЫ ДО ЧЕБОКСАР — КАК ДО ПЕТЕРБУРГА. ОДНАКО ПОЕЗД ИДЕТ В 2–3 РАЗА ДОЛЬШЕ. НЕ ТОРОПИЛИСЬ ДО НЕДАВНЕГО ВРЕМЕНИ С ОСВОЕНИЕМ ГОРОДА И КРУПНЫЕ КОМПАНИИ. НЕБОЛЬШОЙ ОБЪЕМ РЫНКА СБЫТА И ОТНОСИТЕЛЬНО СЛАБЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ НЕ ВДОХНОВЛЯЛИ РЕТЕЙЛЕРОВ И ДЕВЕЛОПЕРОВ НА ИНВЕСТИЦИИ. НО УЖЕ В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ РЫНОК СОВРЕМЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ГОРОДЕ УВЕЛИЧИТСЯ В НЕСКОЛЬКО РАЗ: В СТРОЙ БУДЕТ ВВЕДЕНО НЕСКОЛЬКО КРУПНЫХ ТЦ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ ОКОЛО 200 ТЫС.КВ.М.

Текст и фото: Александр ПЫПИН

# «К

онечно, нефти у нас нет...», — обычно с этой фразы начинается неформальный рассказ чебоксарцев об экономике столицы Чувашии и региона в целом. «Дефект» не мешает руководству республики строить самые амбициозные планы ее развития. Крупнейший инвестиционный проект предполагает создание мегаполиса с населением в 800 тыс. чел. — как результат объединения Чебоксар (450 тыс. чел.) и Новочебоксарска (125 тыс. чел.) и строительства между ними жилого района «Новый город» на 50 тыс. чел. уже к 2010 г. Впрочем, идея «смыкания» расположенных в 5 км друг от друга городов не нова: она была заложена еще в генеральном плане столицы Чувашии от 1985 г. Проект далек от реализации и через 20 лет. На прошедшем в марте 2008 г. референдуме жители Новочебоксарска не согласились стать чебоксарцами. Но даже с учетом их численности — откуда в новом мегаполисе за несколько лет появятся еще без малого 200 тыс. чел.? Население региона и так, мягко говоря, не самое большое в стране (1290 тыс. чел.) почти на 40% состоит из сельских жителей. В Чебоксарах только в последние несколько лет рождаемость превысила смертность, а в Чувашии в целом отрицательный прирост населения сохраняется.

Экономика Чебоксар, где проживает треть населения республики, базировалась на предприятиях машиностроения и электроники и за последние 20 лет претерпела существенные изменения. Число занятых в промышленности снизилось в 1,5 раза, в научной сфере — в 2 раза, зато активно развивались торговля, сфера услуг, малый бизнес. Лишь в последние годы начали расти объемы производства на крупнейших заводах города: ЧЗСА, «Промтрактор»,

ЧЭАЗ, ЧПО им. В. И. Чапаева, «Чувашкабель», «Элара», стали строиться новые предприятия. Растут и заработные платы. По данным городской администрации, размер скорректированной с учетом инфляции зарплаты работников крупных и средних организаций увеличился в 2007 г. на 13,9%. Хотя по сравнению с другими городами Поволжья оклады здесь по-прежнему невелики — порядка 10 тыс. руб. на крупных и средних предприятиях. Однако уровень развития инфраструктуры самого города достаточно высок: интенсивно строятся дороги, жилье, благоустраиваются дворы и улицы. К примеру, в 2007 г. в расчете на 1 тыс. чел. в эксплуатацию было введено 663 кв.м общей площади жилья, что на 20,6% больше, чем в 2006-м. Объем индивидуального строительства за год и вовсе вырос в 3,8 раза.

## ТРУДНЫЙ ПРИХОД

Половина всего розничного оборота Чувашии (46,7 млрд руб. в 2007 г.) приходится на Чебоксары. На потребительском рынке города помимо сотен малых предпринимателей появились и местные сети: продовольственные — «Шуваловский», «Калинка», «Росинка», «Смак» и непродовольственные — «Армада», «Зенит Поволжья», «Фармат», «Ноутбутик». Развивают фирменные торговые сети и местные производители: кондитерская фабрика «Акконд», ликеро-водочный завод «Акатуй», комбинат «Чебоксарский трикотаж».

Экспансия крупных федеральных сетей началась лишь несколько лет назад — раньше либо для них не было подходящих помещений, либо они сами не горели желанием завоевывать город. «Всего три года назад мы упрасивали и

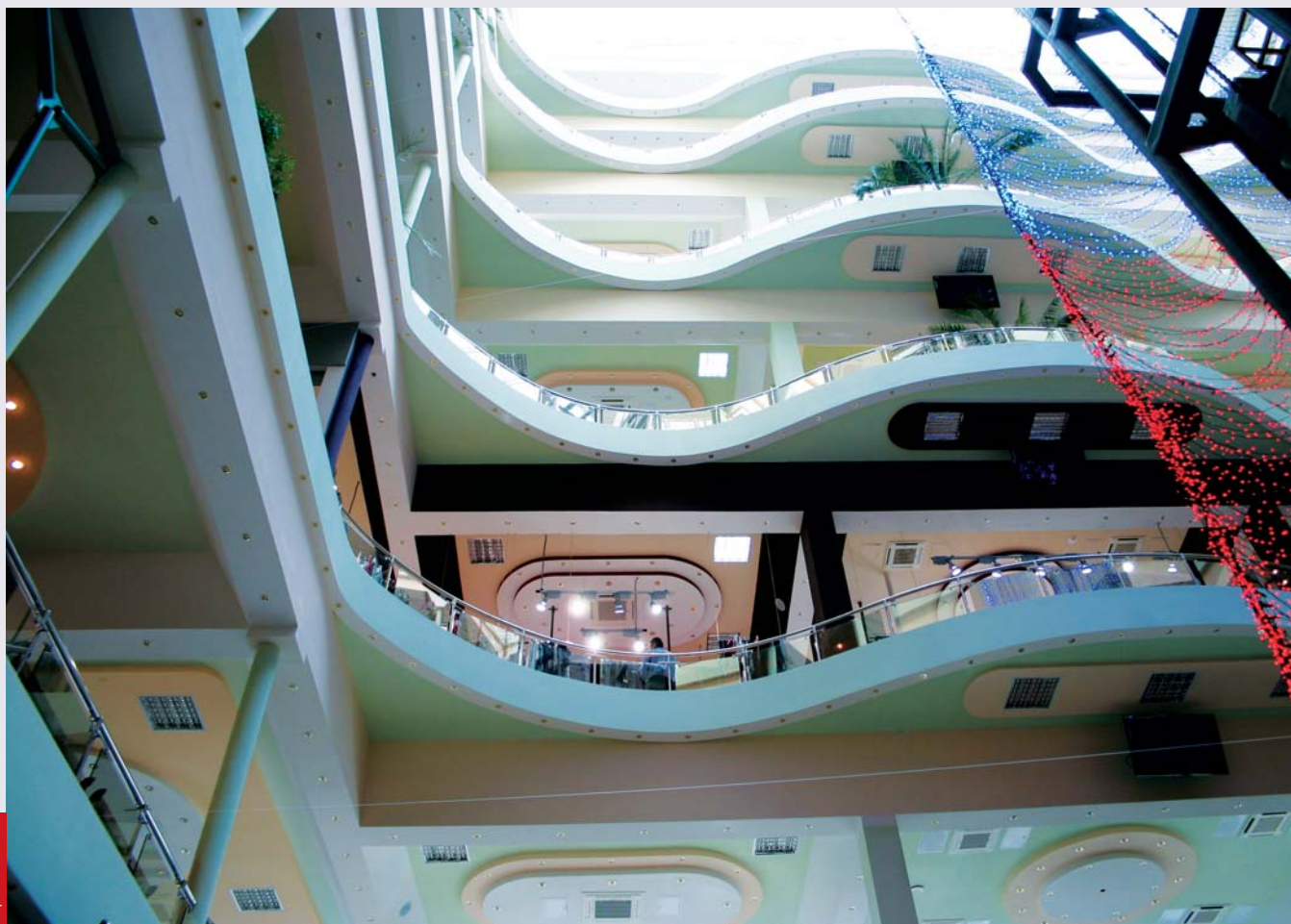


ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ Г. ЧЕБОКСАРЫ

буквально за руку тащили московских арендаторов в наш ТЦ — сейчас же мы сами выбираем, с кем работать, и ставим жесткие условия», — вспоминает Лариса Скворцова, заместитель генерального директора по вопросам аренды ТК «Мега Молл».

Активно осваивает чебоксарский рынок «Перекресток»: в городе уже работают два супермаркета сети, строится третий. Причем компания выступает не только в роли ретейлера, но и как девелопер. Первый супермаркет открылся на юге города — возле таможни. Кроме того, несколько лет назад «дочка» «Перекрестка» — «Сладкая жизнь» по привлекательной цене купила у муниципального предприятия историческое здание — бывшую школу № 1 (памятник архитектуры) в престижном районе города. Приобретение здания положило начало «спору» хозяйствующих субъектов — нового владельца и бывшего арендатора, а также вызвало бурные протесты местных жителей, несогласных с превращением образовательного учреждения в предприятие торговли. Эти протесты сопровождалась привлечением органов милиции, ОМОНа и физическими столкновениями нанятых сотрудников ЧОПов и жителей города. В апреле 2008 г. реконструированное здание предстало перед чебоксарцами уже в качестве трехэтажного торгового центра с супермаркетом на 1-м этаже и пустовавшими на момент открытия галереями на 2-м и 3-м. Подземная

парковка и эскалаторы к тому времени еще не работали. Помимо этого «Перекресток» запомнился жителям мощной рекламной кампанией, высокими ценами и неудобными подъездами. Третий объект «Перекрестка» должен открыться до конца 2008 г. в рамках проекта по редевелопменту промышленной зоны в центре Чебоксар — первой площадки Челябинского электроаппаратного завода. В целом формат классических супермаркетов с широким набором товаров, но и высокой наценкой плохо приживается в городе, неудачным был и опыт «Рамстора» (в «Мега Молле»), на смену которому пришел «Гроссарт». Местные предприниматели предпочитают работать в формате «магазин у дома», размещаясь на первых этажах жилых домов в спальных районах. Классические гипермаркеты с дискаунтной ценовой политикой в городе пока не представлены, хотя — учитывая уровень доходов населения — именно они были бы приняты чебоксарцами на ура. Возможно, эту нишу займет «Мосмарт»: судя по рекламным материалам, в городе будет открыто как минимум 4 объекта сети. Площадка для первого подобрана уже давно — это реконструируемый корпус завода «Контур», расположенного в северо-западной части города возле университета. Полгода назад была даже начата рекламная кампания, однако, открыть магазин пока не получилось: площадка оказалась далека от готовности. Еще один объект «Мосмарт» планиру-



ТЦ «МЕГА МОЛЛ»

ЭПОХА БУРНОГО РОСТА ТЦ В СТОЛИЦЕ ЧУВАШИИ ТОЛЬКО НАЧИНАЕТСЯ

> ет открыть в перестраиваемом здании Международного торгово-выставочного центра (МТВ-Центр). Возможно, сеть рассчитывает занять и место «Гроссмарта» в «Мега Молле». Сейчас в столице Чувашии помимо «Перекрестка» и «Гроссмарта» уже представлены «Копейка», «Магнит», «Л'Этуаль», «Спортмастер», «Банана-Мама», «Иль де Ботэ», однако такие сети, как «Мир», «М.видео», «Техносила», «Детский мир», раньше 2009 г. здесь вряд ли появятся. Освоение соседних волжских городов — Нижнего Новгорода и Казани — шло гораздо интенсивней. Но ситуация резко меняется: по перспективности развития ретейлеры ставят Чебоксары между Набережными Челнами и Уфой. По данным здешней администрации, уровень обеспеченности жителей Чебоксар торговыми площадями составляет 119,4% от норматива, что существенно ниже, чем во

многих городах Поволжья, — эпоха бурного роста ТЦ в столице Чувашии только начинается. «Обеспеченность города торговыми площадями сегодня, по оценкам местных экспертов, колеблется от 150 до 170 кв.м на тысячу жителей. Дефицит качественных объектов дает основание полагать, что рынок ретейла здесь будет активно развиваться в течение ближайших 3–5 лет», — считает Полина Жилкина, директор департамента аналитики компании *ADG group*. Пока же существенную роль в городской торговле продолжают играть продовольственные, вещевые и смешанные рынки. Из более чем 50 объектов, которые хозяева гордо именуют торговыми центрами, лишь некоторые с натяжкой можно признать таковыми, а масштабных объектов площадью более 10 тыс.кв.м, кроме открытого в 2005 г. «Мега Молла», в Чебоксарах и вовсе нет.

ДААННЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ЧЕБОКСАРЫ И РАСЧЕТЫ ЖУРНАЛА «МОЛЛ»

РАССТОЯНИЕ ДО МОСКВЫ	768 КМ
ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ, ТЫС. ЧЕЛ., 2007 Г.	441
ГОД ОСНОВАНИЯ	1469
ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ ПО КРУПНЫМ И СРЕДНИМ КОМПАНИЯМ ЗА 2007 Г., МЛРД РУБ.	7,6
ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ ЗА 2007 Г., МЛРД РУБ.	25,3
ОБОРОТ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ ПО КРУПНЫМ И СРЕДНИМ КОМПАНИЯМ ЗА 2007 Г., МЛН РУБ.	697,3
СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ НОМИНАЛЬНАЯ НАЧИСЛЕННАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА В ЯНВАРЕ — ДЕКАБРЕ 2007 Г. ПО КРУПНЫМ И СРЕДНИМ КОМПАНИЯМ, РУБ.	10 501,7
ВВОД В СТРОЙ ЖИЛЬЯ В 2007 Г., КВ.М	300 500

ТАБЛИЦА 1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ Г. ЧЕБОКСАРЫ



**ПРАКТИЧЕСКИ ДЛЯ ВСЕХ ОБЪЕКТОВ ЧЕБОКСАР ХАРАКТЕРЕН ДЕФИЦИТ ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ, А ТО И ПОЛНОЕ ИХ ОТСУТВИЕ, ПРЕДПРИЯТИЯ ПИТАНИЯ ПРЕДСТАВЛЕНЫ ОДНИМ ИЛИ ДВУМЯ КАФЕ, ИНДУСТРИЯ РАЗВЛЕЧЕНИЙ НЕ НАБЛЮДАЕТСЯ ВОВСЕ.**



## ОДИНОКИЙ «МЕГА МОЛЛ»

Крупнейший на данный момент торговый объект в городе — «Мега Молл» — создан группой компаний «Эверест» в реконструированном корпусе хлопчатобумажного комбината (Восточная промышленная зона). Изначально торговые площади занимали первые два этажа, однако постепенно были освоены и еще три. Концепцию ТЦ площадью 70 тыс. кв. м можно охарактеризовать как «максимально широкий ассортимент товаров и услуг в одном месте». Здесь представлены как индивидуальные предприниматели с собственным ассортиментом и небольшими вложениями в оборудование секции, так и концептуальные магазины, в т.ч. франчайзинговые и федеральные сетевые операторы. Конкуренты в товарных категориях нередко соседствуют друг с другом: рядом, например, разместились операторы электроники и бытовой техники «Армада», «Эльдорадо», *Doto*, «Технопарк», «Элекам». «Чебоксарский потребитель привык выбирать, ему нравится, когда есть возможность сравнить товары в разных магазинах. Арендаторов такое соседство не смущает, более того — к нам приезжают представители крупнейших операторов бытовой техники и электроники, желающие занять место рядом», — объясняет концепцию ТЦ Лариса Скворцова. Пятый этаж полностью отведен под торговлю мебелью: там на открытом пространстве (без перегородок) располагаются десятки магазинов. Непри-

вычным кажется и размещение ресторанный двора — на первом этаже. В компании «Эверест» утверждают, что ежедневно центр посещают 35–40 тыс. чел., а в выходные и того больше. В ИК «Волга Девелопмент», правда, приводят совсем иные цифры: 10–20 тыс. чел. в день. Конкуренты ругают «Мега Молл» за неудобные подъезды и отсутствие концепции, однако дорога уже реконструируется, а «начинка» торгового центра постепенно меняется. С парковочными местами у ТЦ проблем нет — в отличие от других чебоксарских объектов, но парковка будет расширяться и дальше, как и сам комплекс. Девелопер хвастается, что сегодня «Мега Молл» — это торговый центр даже не городского, а регионального значения: сюда приезжают не только со всей Чувашии, но и из соседней Йошкар-Олы (Республика Марий Эл), до которой 40 минут на автомобиле. Всего, по данным ЗАО «Эверест» (владелец «Мега Мола»), в зону охвата объекта входит 1,6 млн чел. Однако подобный показатель — следствие монопольного положения на рынке, которое скоро будет утрачено.

Другие наиболее популярные ТЦ — «Дом мод», «Первая площадка», ЦУМ, «Шупашкар», «Москва», «Детский мир» — представляют собой 2–3-уровневые здания с 1–2 якорными арендаторами и несколькими десятками магазинов местных предпринимателей, предлагающих товары по франчайзингу >

{

## Торговые центры

От разработки концепции  
... до сдачи в аренду

## по всей России\*





- Анализ наилучшего использования, исследования рынка
- Создание и оптимизация концепций проектов

- Маркетинг и сдача в аренду
- Стратегическое позиционирование
- Оценка недвижимости

- Сопровождение проекта после сдачи в аренду



+7 (495) 981 0000

www.knightfrank.ru

\* Список городов постоянно растёт

Реклама

СТРОИТЕЛЬСТВО КРУПНЫХ ТК В ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА ВЕДЁТСЯ В РАМКАХ МАСШТАБНОГО ПРОЕКТА ПО РЕКОНСТРУКЦИИ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА, ВКЛЮЧАЮЩЕГО ФОРМИРОВАНИЕ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЯДРА И ВЫВОД ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ.



НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ГОД ОТКРЫТИЯ	ПАРАМЕТРЫ	УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА	ОПЕРАТОРЫ
ТРЦ «МЕГА МОЛЛ»	Ул. Калинина, д. 105а	2005	Общая площадь 73 тыс.кв.м, арендная площадь 56 тыс.кв.м, 2500 м/мест, 5 (6) уровней	ЗАО «Эверест», «Эверест-Питание»	«Гроссмаркет», «Банана-Мама», «Спортмастер», «Адидас», «Л'Этуаль», «Эльдорадо», <i>Doma</i> , «Армада», «Техномир», «Элекам», «Евросеть», «Связной», «Беталинк», «Цифроград», «5 карманов», «Бюстье», «Твое», «Буква», «Красный куб», детский городок, мебельный центр, мультиплекс (6-й уровень), боулинг (6-й уровень), детский игровой зал (6-й уровень), фуд-корт («Сбарро», «Ташир-пицца»)
ТЦ «ШУПАШКАР»	Эгерский бульв./ пр-т Тракторостроителей	Н/д	Арендная площадь 6 тыс.кв.м, 2 уровня	Н/д	Супермаркет «Шупашкар», <i>Intersport</i> , «Иль де Ботэ», <i>Glance</i> , <i>Incanto</i> , <i>Sela</i> , <i>Woolstreet</i> , <i>Doma</i> , <i>Westland</i> , «Армада», «Эльдорадо», «Элефант», «Фармат»
ЦУМ	ул. К. Маркса	Н/д	Арендная площадь 6 тыс.кв.м, 3 уровня	ОАО «ЦУМ»	«Л'Этуаль», «ЦУМ-Спорт», <i>Benetton</i> , «Цифроград», <i>Adidas</i> , <i>YAX</i> , <i>Slava Zaitsev</i> , <i>Columbia</i> , «Для душа и души»
ТЦ «ПЕРВАЯ ПЛОЩАДКА»	ул. К. Маркса	2007	Арендная площадь 5 тыс.кв.м, 3 уровня	ЧАЭЗ, «Сбербанк»	<i>GeeJay</i> , <i>Formoza</i> , «Евросеть», «Беталинк», «Сорока», <i>Togas</i> , <i>DIM</i> , <i>Palmetta</i> , <i>RalfRinger</i> , <i>TommFarr</i> , <i>Donatto</i> , «Нютбутик», «Твое», <i>Colins</i> , <i>Adidas</i> , <i>LTB</i> , развлекательный центр, боулинг
«ПЕРЕКРЕСТОК»	ул. Композиторов Воробьевых	2008	Арендная площадь 5 тыс.кв.м, 3 уровня	«Сладкая жизнь», <i>X5 Development</i>	«Перекресток», торговые галереи
«ДОМ МОД»	ул. Композиторов Воробьевых	Н/д	Арендная площадь 4 тыс.кв.м	Н/д	«Спортландия»
«МОСКВА»	ул. Энтузиастов/ ул. М. Залка	Н/д	Общая площадь 4870 кв.м, арендная площадь 3 тыс.кв.м, 2 уровня, 80 м/мест	«Стройинвест-холдинг»	Супермаркет «Смак», торговые галереи, химчистка, службы быта
«ДЕТСКИЙ МИР»	пр-т Ленина	Н/д	Арендная площадь 3 тыс.кв.м	Н/д	Н/д

ИСТОЧНИК: ЖУРНАЛ «МОЛЛ»

ТАБЛИЦА 2. ДЕЙСТВУЮЩИЕ КРУПНЫЕ ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ ЧЕБОКСАР

➤ или самостоятельно составляющих коллекции товаров из Турции, Китая и других стран. Практически для всех объектов характерен дефицит парковочных мест, а то и полное их отсутствие, предприятия питания представлены 1–2 кафе, индустрия развлечений отсутствует вовсе. Большинство торговых комплексов тяготеет к остановкам общественного транспорта, что в условиях сравнительно слабой автомобилизации города является существенным конкурентным преимуществом. Крупные объекты торговли расположены как в центре города («Дом мод», «Первая площадка», ЦУМ, «Детский мир»), так и в жилых массивах («Шупашкар», «Москва»). По данным ИК «Волга Девелопмент», в апреле 2008 г. средний показатель арендных ставок по действующим предложениям составил 1100–1500 руб. за 1 кв.м в месяц (для сравнения: в начале 2007 г. — 800–1200 руб., в начале 2006-го — 600–900 руб.). При этом вновь открытые объекты испытывают трудности с привлечением арендаторов: есть пустующие секции в «Первой площадке», которая работает уже больше года, и наполовину не заполнен новый трехэтажный ТЦ «Перекресток». Наиболее престижный торговый коридор — магистраль, соединяющая центр с железнодорожным вокзалом и пересекающая город с севера на юг. Именно у «основания» этого коридора и расположились «инородцы»: «Макдоналдс», «Перекресток» и дворец связи «Евросеть» (на месте магазина «Рыба и мясо»).

Серьезным ударом и по местному малому бизнесу, и по рынку торговых площадей стал пожар на крупнейшем в городе торговом объекте — МТВ-Центре, открытым еще в 1999 г. чебоксарской компанией «Эверест». В нескольких корпусах суммарной площадью 192 тыс.кв.м располагались около 700 арендаторов. В результате покупатели и предприниматели частично вернулись на уже подзабытые многими рынки.

## СТРОЯТ ВСЕ

Эпоха строительства ТРЦ в Чебоксарах только начинается — раньше торговля и развлечения развивались в отрыве друг от друга. Через 2–3 года в городе будет как минимум пять полноценных комплексов: «Каскад», «Мадагаскар», проект *Advantage Group*, реконструированный МТВ-Центр и «Мега Молл» (после расширения). А возможно, еще и грандиозный ОЗ площадью до 100 тыс.кв.м. После ввода в строй всех этих объектов на каждую тысячу чебоксарцев должно приходиться более 500 кв.м торговых и развлекательных площадей. К двум отдельно стоящим кинотеатрам — «Мир-Люксор» и «Сеспель» — добавится 5–6 мультиплексов, несколько боулингов, бильярдных залов, детских развлекательных центров и других объектов досуга. Через несколько лет значение ТК, подобных сегодняшнему «Мега Моллу», снизится до городского, а то и до районного. Например, уже сегодня компания *Advantage Group*, проектируя на месте закрытого кинотеатра «Победа» свой ТЦ площадью

**ПОСЛЕ ВВОДА В СТРОЙ НОВЫХ ОБЪЕКТОВ КОНКУРЕНЦИЯ НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОБОСТРИТСЯ – В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ ПОСТРАДАЮТ «СТАРОЖИЛЫ». ОДНАКО МНОГИЕ ИЗ НИХ УЖЕ ЗАДУМЫВАЮТСЯ О РЕДЕВЕЛОПМЕНТЕ.**



НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ГОД ОТКРЫТИЯ	ПАРАМЕТРЫ	УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА	ОПЕРАТОРЫ
<b>ТРЦ «МТВ-ЦЕНТР»</b>	пр-т И. Яковлева, д. 4а	2008 (1-я очередь)	Общая площадь 70 тыс.кв.м	ЗАО «Эверест»	«Мосмарт», «Домовой», «М.видео», мультиплекс (2-я очередь)
<b>ТЦ «ПЕРЕКРЕСТОК» НА ЧАЭЗ*</b>	Между ул. К. Маркса и Президентским бульв.	2009	Общая площадь 18 800 кв.м, торговая площадь 8 470 кв.м, площадь парковки в нулевом этаже 5 400 кв.м, площадь застройки 6 610 кв.м, 2 торговых уровня, 157 м/мест	ОАО «ЧАЭЗ», X5 Development, ООО «Союзпромстрой»	«Перекресток», торговая галерея
<b>ТРЦ «МАДАГАСКАР»</b>	ул. Ленинского Комсомола/ Эгерский бульв.	2009	Участок под проектирование 1,42 га, 4 уровня, парковка на 300 м/мест, арендная площадь 27 тыс. кв.м, общая площадь около 33 тыс.кв.м	Инвестиционная компания «ИРН групп» (холдинг «СовИнТехника»), холдинговая компания «Голицын», компания «Чебоксары-Сити», банк «Уралсиб»	«Перекресток», «Техносила», «Созвездие развлечений»: 7-зальный кинотеатр, боулинг на 22 дорожки, бильярд, детская игровая зона, 2 ресторана, фуд-корт, кафе, кофейни, Adidas, Reebok, Цифровой супермаркет «Белый ветер», OGGI, O'stin, Zola, S-Oliver, House, Ile de beaufe, мультимедийный центр «Хитзона»
<b>ТРЦ «ПОБЕДА»*</b>	ул. 5-й Пятилетки/ ул. Хузангая	2009–2010	Общая площадь 50 тыс.кв.м, арендная площадь 26 тыс.кв.м, 4 уровня, 480 м/мест	Advantage Group, BEG Engineers RUS, компания 4105.eu	Гипермаркет, кинотеатр, развлекательный центр, фуд-корт, торговые галереи
<b>ТРЦ «КАСКАД»</b>	Президентский бульв./ автодорога №30	2008–2009	Участок 3,5 га, общая площадь 42,5 тыс.кв.м, торговая площадь 20 тыс.кв.м, развлекательная площадь 4 тыс.кв.м, предприятия питания – 3 тыс.кв.м, 300 м/мест – наземная парковка, 300 м/мест – крытая парковка, 6 уровней	НП «Спецфинпроект», ОАО «Волгагипро-автотранс», архитектурная мастерская «АСД», ООО «СК Проф-Строй НН», GVA Sawyer, «Монолитстрой», Сбербанк	Супермаркет, торговая галерея, боулинг, бильярд, фуд-корт, универмаг одежды, книжный магазин, кинотеатр, панорамный ресторан
<b>ТРЦ OZ</b>	ул. Б. Хмельницкого/ автодорога №30	2010–2011	Участок 8,58 га, парковка на 1686 м/мест, общая площадь 74 тыс.кв.м, арендная площадь 51 тыс.кв.м, 2–4 уровня	AIM Property Development, DADyer, Moshe Zur Architects Ltd.	Торговые галереи, каток, мультиплекс, рестораны, фуд-корт, боулинг, детский развлекательный центр, гипермаркет, комплекс «Сделай сам»
<b>ТЦ «МЕГА СТРОЙ» («БАУМАРКЕТ»)</b>	Марпосадское ш.	2009–2010	Общая площадь 14 659 кв.м	ООО «Ступени Строй» (Казань), ООО «Универсал-проект»	Товары для дома
<b>ТЦ «МЕГА СТРОЙ»</b>	ул. Калинина	2009–2010	Общая площадь 46 520 кв.м, торговая площадь 21 670 кв.м, 6 уровней, 2 многоуровневые парковки на 500 и 1500 м/мест, строительный объем 234 880 куб.м	ЗАО «Эверест»	Товары для дома, ремонта и интерьера
<b>ТЦ «МЕГА КАЛИНКА»</b>	ул. Калинина/ ул. Декабристов	2009	Общая площадь 18 319,2 кв.м, 4 уровня: 2 уровня паркинга, 2 торговых	ЗАО «Эверест»	Н/д
<b>ТЦ «НОВОЕ СЕЛО»*</b>	пр-т М. Горького	2010–2011	Общая площадь 11 тыс.кв.м, арендная площадь 7 тыс.кв.м, 2 уровня	ООО «Сарет»	Гипермаркет, магазины бытовой техники и электроники, спорттоваров, товаров для дома

**ТАБЛИЦА 3. СТРОЯЩИЕСЯ И ПЛАНИРУЕМЫЕ КРУПНЫЕ ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ ЧЕБОКСАР**

ИСТОЧНИК: ЖУРНАЛ «МОЛЛ»  
\* НАЗВАНИЯ ЖУРНАЛА «МОЛЛ» ДЛЯ ОДНОЗНАЧНОЙ ИДЕНТИФИКАЦИИ ОБЪЕКТА

50 тыс.кв.м, планирует, что его клиентами станут в первую очередь жители южных жилых районов города, а всего в зону 15-минутной транспортной доступности войдут 300 тыс. чел. Почти половину площадей комплекса займет парковка (на верхних уровнях) на 400 автомобилей. Пока объект в стадии проектирования, но проект приносит доход уже сегодня: на площадке разместилась платная автостоянка. Ввести ТЦ в строй планируется в 2009 г., что вполне реально. «Есть заметная поддержка со стороны местных властей, выражающаяся, например, в оперативности согласования документации. Нам удалось в рекордно короткие – по сравнению с другими регионами – сроки согласовать эскизный проект», – рассказывает руководитель проекта Advantage Group в Чебоксарах Нейл Смит.

На юге города возводится еще один новый объект – ТРЦ «Мадагаскар». Курирует его тольяттинский девелопер Сергей

Чалпыгин, известный по работе в Строительной компании №1 и ранее занимавшийся одноименным проектом в столице российского автопрома. Центр уже строится – на месте бывших частных гаражей возле Восточной промзоны. Девелопер выбрал оригинальное архитектурное решение: стены 2-го, 3-го и 4-го этажей представляют собой наклонные плоскости. В результате площадь верхнего этажа оказывается на 10% больше, чем нижнего. Аналитики компании GVA Sawyer отмечают, что центр строится в районе, жители которого работают в основном на близлежащих заводах.

Также на юге в 2009 г. откроется и реконструированный после пожара МТВ-Центр площадью 73 тыс.кв.м, где разместятся федеральные сетевые операторы и многочисленные представители развлекательной индустрии, включая мультиплекс. Таким образом, юг станет зоной острого соперничества

**В ОТЛИЧИЕ ОТ ЮЖНОЙ ЧАСТИ ЧЕБОКСАР, В СЕВЕРО-ЗАПАДНОЙ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ ПОКА В МОДУ НЕ ВОШЛИ. НЕ СТРОЯТСЯ ОБЪЕКТЫ И НА ОКРАИНАХ: НАСЕЛЕНИЕ ЕЩЁ НЕ ГОТОВО ЕЗДИТЬ ЗА ПОКУПКАМИ ЗА ПРЕДЕЛЫ ГОРОДА.**



ства ТЦ чебоксарского, тольяттинского и московского девелоперов. В указанном порядке объекты и будут открыты. Изменится конкурентная обстановка и в центральной части города, где проживает менее 10% населения, но при этом сосредоточено более половины рабочих мест в непроизводственной сфере. Близкий к центру «Мега Молл» претерпит существенные изменения — появится дополнительный 6-й уровень главного корпуса с мультиплексом, боулингом, детской развлекательной зоной. Рядом будут пристроены новые торговые корпуса: «Мега Калинин» (на территории бывшего рынка «Калинка») с многоуровневой парковкой и «Мега Строй» (в результате реконструкции производственного корпуса). «Если бы не пожар, мы бы уже, без сомнения, реализовали наши планы по расширению «Мега Молла», — уверена Лариса Скворцова.

## ЦЕНТРЫ НА СКЛОНАХ

Строительство крупных торговых комплексов в центральной части города ведется в рамках масштабного проекта по реконструкции исторического центра, включающего постепенный снос малоэтажного жилого фонда, вывод промышленных предприятий, формирование многофункционального ядра. На улице К. Маркса идет редевелопмент первой производственной площадки ОАО «Чебоксарский электроаппаратный завод», возникшей после эвакуации в 1941 г. предприятия из Харькова. На месте промышленной зоны по замыслу девелопера возникнет крупнейший торгово-деловой комплекс, по масштабам не уступающий «Мега Моллу». Уже введен в строй ТЦ «Первая площадка» с торговыми галереями, боулинг-клубом и рестораном. строится третий объект «Перекрестка». К финансированию привлечен Сбербанк, выделивший 655 млн руб. В компании *GVA Sawyer* недостатком проекта считают то, что торговые и развлекательные объекты будут находиться в зданиях с разными входами, вдобавок они не объединены общей концепцией.

На крутом склоне Президентского бульвара, идущего параллельно ул. К. Маркса, недалеко от Дома правительства Чувашской Республики и прямо напротив ТЦ «Перекресток» строится торговый комплекс «Каскад». Объект получается уникальный как по концепции, так и по реализации. Сложный рельеф обусловил высокую стоимость строительства: уже по расчетам 2006 г. она определялась на уровне 1200 USD за кв.м и 50 млн USD в целом. Срок окупаемости с учетом заемного капитала составлял в 2006 г. 10 лет. Сейчас проект оценивается в 1,75 млрд руб., и в мае 2008 г. на его достройку получен кредит Сбербанка в размере 800 млн руб. Попасть в центр посетители смогут со стороны автодороги №30 — на 1-й уровень и с Президентского бульвара — на 4-й. Комплекс будет состоять из каскада этажей, отсюда и его название.

Хотя в рекламных материалах компания *GVA Sawyer* (консультант проекта) утверждает, что рядом проходят интенсивные пешеходные потоки и маршруты общественного транспорта со всего города, корреспонденту на прилегающих улицах встретились за полчаса три пешехода, которых девелопер явно не отнес бы к целевой аудитории; общественный транспорт также замечен не был. Приезжать в комплекс будут на автомобилях, что предполагает соответствующий уровень дохода — выше среднего для чебоксар-

ца. Концепция ТЦ на первый взгляд как раз и ориентирована на эту категорию потребителей: помимо ставшего уже стандартным набора «фуд-корт — мультиплекс — супермаркет — торговая галерея» здесь планируют разместить VIP-ресторан со смотровой площадкой, книжный супермаркет с читальным залом и пресс-центром для встреч с писателями, универмаг одежды для всей семьи. В мае 2008 г. в компании *GVA Sawyer* сообщили, что 67% площадей уже занято, но ни одного конкретного арендатора назвать не смогли. Первоначально сдача объекта намечалась на I кв. 2008 г., но, судя по всему, раньше 2009-го комплекс не откроется.

Проектируемый в нескольких сотнях метров от «Каскада» торгово-развлекательный центр *OZ* займет 7 га и будет более масштабным объектом — на 70 тыс.кв.м; предполагается широкий состав операторов — от гипермаркета до катка. И в этом случае из-за перепада высот здание получится переменной этажности, причем первые два уровня займет парковка на 800 машино-мест. Судя по скорости подготовки проекта, раньше 2010 г. даже первая очередь объекта не будет введена в эксплуатацию. Предполагается, что *OZ* станет частью нового микрорайона на 95 тыс. жителей, который займет 272 га и будет строиться около улицы Б. Хмельницкого в три этапа до 2023 г. В отличие от южной части города в северо-западной ТЦ пока в моду не вошли. В рамках проекта по редевелопменту Новосельской автостанции предполагается построить двухуровневый торговый комплекс на 11 тыс.кв.м. Также компания ООО «Союз» намеревалась возвести ТЦ площадью 24 тыс.кв.м на территории рынка «Северный» на Московском проспекте, но перспективы проекта не вполне ясны.

На окраине ТЦ пока не строятся. «Чебоксарцы еще не готовы ездить за покупками за пределы города. У нас другой менталитет», — объясняет Лариса Скворцова. На окраине появится только *DIY*-центр казанской сети «Мега Строй» на Марпосадском шоссе, соединяющем Чебоксары и Новочебоксарск. Место стратегически перспективное — объект площадью 14 тыс.кв.м разместится на одной из главных градообразующих магистралей района «Новый город», проектируемого между Чебоксарами и Новочебоксарском. После ввода в строй новых объектов конкуренция на рынке торговой недвижимости обострится — в первую очередь пострадают «старожилы». Однако многие из них уже задумываются о редевелопменте. Так, разрабатывается проект расширения и перестройки «Детского мира», есть планы по реконструкции универмага «Шупашкар».

В компаниях, строящих объекты «с нуля», надеются, что место найдется всем — за счет различия целевых аудиторий, концепций и зон охвата. Целевой аудиторией своего проекта *Advantage Group* считает жителей прилегающего района — молодежь, молодые семьи с детьми (25–45 лет, 85%), а также людей среднего возраста и чуть старше (15%), которые будут посещать продуктовый супермаркет и пользоваться услугами, представленными в ТЦ (химчистка, металлоремонт, аптека, фотостудия, ремонт обуви и пр.). В то же время у проекта «Каскад» практически аналогичная целевая аудитория — семьи из 2–3 человек в возрасте 20–45 лет. По всей видимости, в чем разница на самом деле и есть ли она вообще, можно будет понять только после открытия объектов. **М**