



ЧТО ДАЮТ 60 КИЛОМЕТРОВ?

В ОТЛИЧИЕ ОТ СОСЕДНЕГО СУРГУТА НАСЕЛЕНИЕ НЕФТЕЮГАНСКА УСТОЙЧИВО РАСТЕТ. ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК ГОРОДА НУЖДАЕТСЯ В КАЧЕСТВЕННЫХ ФОРМАТАХ ТОРГОВЛИ И ДОСУГА, А УЖЕ РАБОТАЮЩИЕ ЗДЕСЬ СЕТЕВИКИ ВОСТОРГОВ У НЕФТЕЮГАНЦЕВ НЕ ВЫЗЫВАЮТ...



Текст и фото: Александр ПЫПИН

БУРНАЯ МОЛОДОСТЬ

Нефтеюганск — один из самых молодых и богатых российских городов, центр крупного нефтедобывающего района. После того как в 1961 г. в пойме реки Обь обнаружили богатые залежи нефти, за пару десятилетий возле маленького (всего 600 жителей) поселка Усть-Балык вырос стотысячный город.

По сути, это город одного предприятия — ОАО «Юганскнефтегаз», которое добывает 11% нефти в стране. Здесь работает 20% трудоспособных горожан, да и большинство остальных жителей связано с нефтегазовым сектором. Роль «Юганскнефтегаза» в жизни города легко увидеть — здание администрации города приютилось в тени огромного офиса этой компании.

Инвесторы и девелоперы торговой недвижимости пока обходят Нефтеюганск стороной. В городе не строится ни одного крупного ТЦ, не работает кинотеатр, а такие сетевые, как «М.Видео», «Спортландия», «Монетка» и другие, открывают магазины даже в два раза меньшем по масштабам Ханты-Мансийске, но не здесь. Причин тому немало. С 1998 г. в городе сменились четыре мэра и исполняющих его обязанности — они либо погибли при странных обстоятельствах, либо покидали посты под гнетом обвинений в нарушении законов. Смена последнего мэра совпала со сменой владельца «Юганскнефтегаза» — на место частного «ЮКОСа» пришла государственная «Роснефть».

Однако прежнюю нестабильность власти нельзя считать единственной причиной слабого интереса инвесторов и сетевиков к городу. Конечно, по объему и перспективности потребительского рынка город является одним из лидеров среди стотысячников в России. Средняя зарплата здесь выше, чем в среднем по стране,

в два раза, рождаемость также вдвое превышает смертность, а миграционный приток — отток. Средний возраст жителей — 33 года, именно в таком возрасте потребительская активность наиболее высока. К тому же по улицам города колесит 35 тыс. личных автомобилей — то есть автомобиль есть в каждой семье.

Однако в стране еще много неосвоенных городов и с гораздо большим населением и емкостью рынка, к тому же более удобных с точки зрения логистики. По сути, город расположен на отшибе — на острове между рекой Обь и протокой Юганская Обь. Ближайшая крупная железнодорожная станция — в Пыть-Яхе (50 км), аэропорт закрыт несколько лет назад и теперь используется под автостоянки, предприятия торговли, развлекательные мероприятия. Нефтеюганцы пользуются услугами Сургутского аэропорта. Некоторые жители Сургута и вовсе высокомерно называют этот расположенный в 60 км от них стотысячник городом-спутником. Впрочем, для этого есть и другие основания — в силу скудности представленного в Нефтеюганске ассортимента товаров, особенно длительного пользования, многие нефтеюганцы делают покупки в магазинах Сургута.

МАГАЗИН В КАЖДОМ ДОМЕ

Торговля самого Нефтеюганска на сегодня представлена 447 магазинами. В большинстве своем это небольшие торговые предприятия площадью 50–100 кв. м. «Почти в каждом доме есть 1–2 небольших магазина», — отмечает Лидия Макеева, руководитель комитета потребительского рынка Нефтеюганска. Наиболее престижное место для магазинов — ул. Ленина рядом с администрацией города и офисов «Юганскнефтегаза».

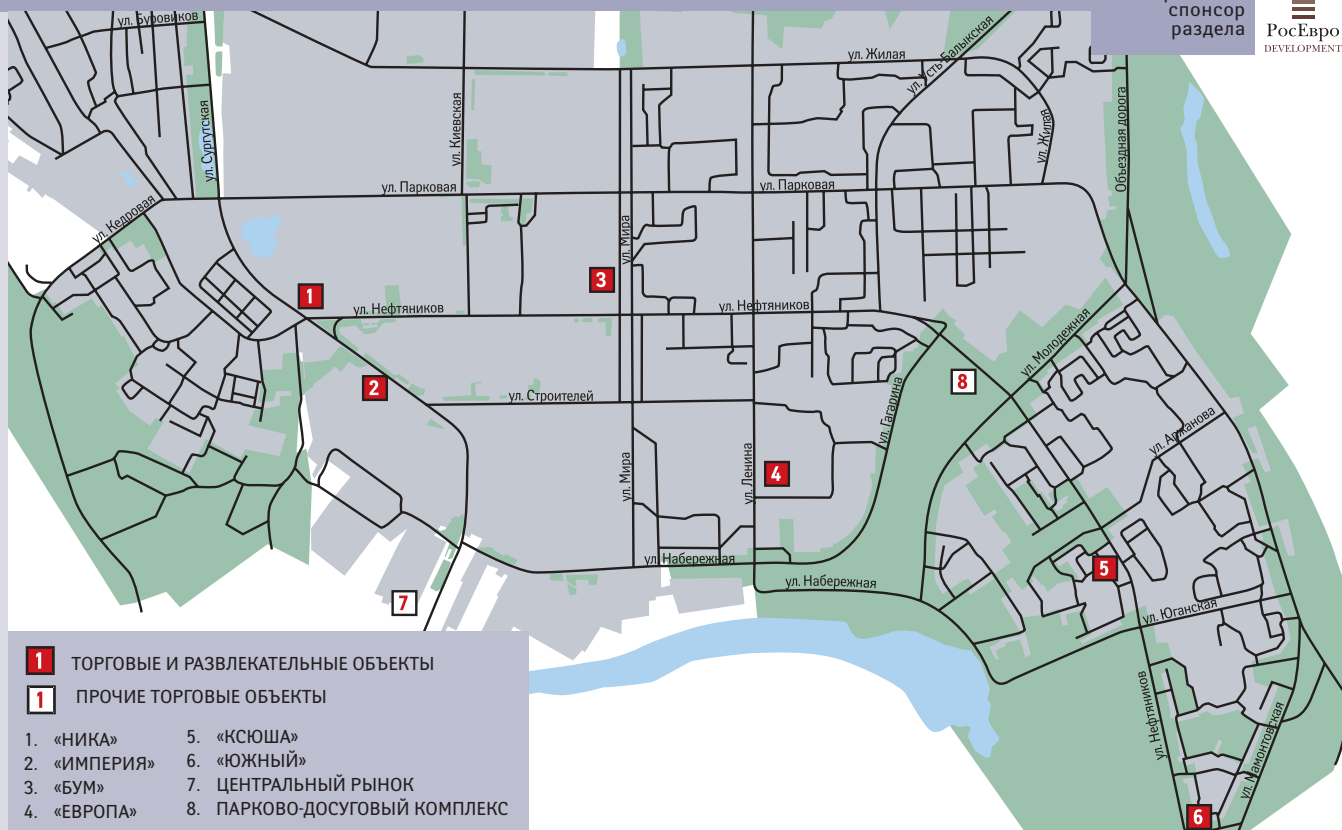


СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ Г. НЕФТЕЮГАНСКА

Здесь расположились магазины *Adidas* и *Salomon*, бутик «Шик», ресторан «Золотая Рыбка». Рядом находится и торговый комплекс «Европа» нижевартовской компании «Славтэк». По соседству идет и реконструкция единственного в городе кинотеатра. Право на его реконструкцию предприниматели получили в 2006 г. на торгах, заключив с городом 10-летний контракт на аренду с инвестиционными условиями.

При внешнем изобилии магазинов в городе все они — с ограниченным ассортиментом; найти нужную книгу, модель велосипеда, бытовой техники или косметику в Нефтеюганске сложно. Первые ласточки сетевой торговли уже пришли в город. Работают магазины «Евросеть», «Связной», «Л`Этуаль», «Эльдорадо», *Polaris*, «Эксперт». Однако работа многих из этих магазинов вызывает множество жалоб и нареканий у местных жителей. В то же время местные предприниматели готовы перенимать опыт известных компаний: в городе работает магазин «Парфюм Престиж», который по дизайну чрезвычайно похож на «Арбат Престиж», есть и магазин *Eldarada*. Дефицит ассортимента во многом восполняется за счет рынков. 100% магазинов в городе (кроме двух аптек) частные и принадлежат таким компаниям, как «Роснефтьтранс» и его подразделениям «Росторг», «Славторг», «Старк», «Юганторг». Свои филиалы открывают в городе частные предприниматели из Сургута, Нижневартовска.

Слабо развито общественное питание — в основном это ведомственные столовые. Рестораны и кафе можно пересчитать по пальцам, хотя в целом по статистике в городе насчитывается 133 предприятия общественного питания на 8280 посадочных мест. Работает несколько салонов красоты.

Благодаря современной многоэтажной застройке город очень компактен, а в силу своего обособленного расположение и масштабов — несуетлив и уютен. Основными улицами являются ул. Ленина, пересекающая город с севера на юг, и ул. Нефтяников — с запада на восток, переходящая в Сургутскую ул., ведущую к шоссе на Сургут. Вдоль этих улиц и располагаются главные торговые предприятия. Также популярна ул. Мира, которая отделяет жилую часть города от промышленной зоны.

В промышленной зоне на перепрофилированных площадях работают крупнейшие предприятия потребительского рынка города. Во-первых, центральный рынок почти на 1000 рабочих мест. «В связи с выходом нового законодательства о рынках в перспективе до 2010 года его ожидает реконструкция. Закрывать нецелесообразно, так как он играет важную социальную роль, дает сотни рабочих мест», — рассказывает Лидия >

ИСТОЧНИК: АДМИНИСТРАЦИЯ Г. НЕФТЕЮГАНСК

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
РАССТОЯНИЕ ДО МОСКВЫ, КМ	2100
ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ, ТЫС. ЧЕЛ. НА 01.07.2007	115
ГОД ПРИСВОЕНИЯ СТАТУСА ГОРОДА	1967
ПЛОЩАДЬ ГОРОДА, КВ.КМ	154
ВВОД В СТРОЙ ЖИЛЬЯ В 2006 Г, ТЫС.КВ.М	46
ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ ЗА 2006 Г, МЛРД РУБ.	13
ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ, КВ.М НА 1000 ЖИТЕЛЕЙ	440
СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА ПО КРУПНЫМ И СРЕДНИМ ПРЕДПРИЯТИЯМ В I ПОЛУГОДИИ 2007 Г, РУБ.	24 381
СРЕДНЕМЕСЯЧНЫЙ ДОХОД НА ДУШУ НАСЕЛЕНИЯ В I ПОЛУГОДИИ 2007 Г, РУБ.	13 500

ТАБЛИЦА 1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ Г. НЕФТЕЮГАНСК

В ГОРОДЕ СОВРЕМЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО РЫНКА ПРАКТИЧЕСКИ НЕ СТРОЯТСЯ. А МЕЖДУ ТЕМ НЕФТЕЮГАНЦЫ ЖДУТ, КОГДА В ГОРОДЕ МОЖНО БУДЕТ КУПИТЬ ТО, ЧТО ХОЧЕТСЯ, А НЕ ТО, ЧТО ЕСТЬ.



НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ПАРАМЕТРЫ	ОПЕРАТОРЫ
КОМПЛЕКС «БУМ»	Ул. Мира, VII мкр-н	Общая площадь 3000 кв.м, торговая площадь 2000 кв.м, парковка 30 м/м, 3 уровня	OGGI, Sela, «Парфюм Престиж», «Маргарита», частные предприниматели
КОМПЛЕКС «ЮЖНЫЙ»	Ул. Нефтяников, 14-й мкр-н	Общая площадь 4000 кв.м, торговая площадь 3000 кв.м, парковка 50 м/м, 4 уровня	Частные предприниматели
КОМПЛЕКС «ЕВРОПА»	Ул. Ленина, 2-й мкр-н	Общая площадь 1500 кв.м, торговая площадь 1000 кв.м, парковка 30 м/м, 1 уровень	Супермаркет, «Славтэк», частные предприниматели
КОМПЛЕКС «КСЮША»	Ул. Нефтяников, 16-й мкр-н	Общая площадь 2000 кв.м, торговая площадь 1500 кв.м, парковка 10 м/м, 3 уровня	Частные предприниматели, кафе
КОМПЛЕКС «НИКА»	Ул. Сургутская, VI мкр-н	Общая площадь 3000 кв.м, торговая площадь 2500 кв.м, 50 м/м, 3 уровня	«Юничел», Gloria Jeans, Kettler, частные предприниматели

ТАБЛИЦА 2. ДЕЙСТВУЮЩИЕ КРУПНЫЕ ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕФТЕЮГАНСКА



ТК «БУМ» С ПЕРВЫМ В ГОРОДЕ ПАНОРАМНЫМ ЛИФТОМ

Макеева. В промышленной зоне открылась и главная достопримечательность города, рекламирующаяся на всю Югру, — развлекательный комплекс «Империя» площадью около 10 тыс.кв.м с казино, боулингом, ресторанами, ночным клубом, дискозалом и другими развлечениями. Создан комплекс под присмотром влиятельного местного бизнесмена Владимира Семенова, основателя компании «Роснефетранс», а ныне руководителя Нефтеюганского района, в котором проживает около 28 тыс. человек. В промзоне также открыт популярный магазин товаров для дома «Магнит», работающий по системе самообслуживания и торговли по образцам. Здесь же на приспособленных площадях работает и ТК «Ника».

Относительно небольшие ТК («Ксюша», «Южный») площадью 2–4 тыс.кв.м на 3–4 уровнях тяготеют к новым жилым микрорайонам. У промзоны на ул. Мира работает ТК «БУМ» с первым в городе панорамным лифтом.

В отличие от строительства ТЦ строительство жилья в городе и объектов социальной инфраструктуры ведется интенсивно — проектируются и строятся новые микрорайоны на юге города (15, 17, 18). В центральной части города на средства компании «Роснефть» и администрации Югры австрийской компанией KECO 3 строится парково-досуговый комплекс площадью 27 тыс.кв.м. Рядом уже построено внушительное здание библиотеки. Центру предстоит пережить и снос ветхого жилья — двухэтажных домов первых жителей города. Город интенсивно застраивается объектами социальной инфраструктуры, однако современные объекты потребительского рынка практически не строятся. «В городе пока не приняты предусмотренные новым градостроительным кодексом правила застройки, поэтому нет и конкретных участков, которые мы могли бы предложить девелоперам», — отмечает Ирина Барина, руководитель департамента имущественных и земельных отношений администрации Нефтеюганска. А между тем нефтеюганцы ждут, когда в городе можно будет купить то, что хочется, а не то, что есть. **М**