



НЕФТЯНОЙ ТУПИК

В УСЛОВИЯХ, КОГДА КРУПНЫЕ ИНОГОРОДНИЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ОБРАЩАЮТ СЛАБОЕ ВНИМАНИЕ НА БОГАТЫЙ НИЖНЕВАРТОВСК, МЕСТНЫЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛИ АКТИВНО ИСПОЛЬЗУЮТ СОБСТВЕННЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ РАЗВИТИЯ КРУПНЫХ ОБЪЕКТОВ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО РЫНКА.



Текст и фото: Александр ПЫПИН

С

воим настоящим рождением Нижневартовск обязан когда-то крупнейшему в Европе месторождению нефти — Самотлорскому. Судьба основанной в 1909 г. пристани Нижневартовская изменилась в 1960-е гг., когда рядом нашли нефть. Уже в 1972 г. Нижневартовск получил статус города. Согласно первоначальным планам, это должен был быть город, по масштабам не меньший, чем Сургут с населением в 450 тыс. человек. Однако из-за непродуманного интенсивного освоения потенциал огромного месторождения был исчерпан за пару десятилетий. К настоящему времени добыча нефти на Самотлоре меньше в 4–5 раз по сравнению с 1980 г., когда она достигла пика. По расчетам компании ТНК-ВР, благодаря современным технологиям текущий уровень добычи нефти можно сохранить в течение 20 лет. Долгосрочное же будущее города находится под угрозой из-за возможного истощения нефтяных запасов. Составители нового генплана города, утвержденного в 2006 г., прямо говорят: поскольку будущее города и его жителей напрямую зависит от объемов нефтедобычи, в перспективе численность населения города не должна превышать реальные потребности нефтегазового комплекса. Это связано также с тем, что город расположен в суровых природно-климатических условиях с высокими удельными затратами как на производство любого вида продукции, так и в расчете на социальное обслуживание одного жителя.

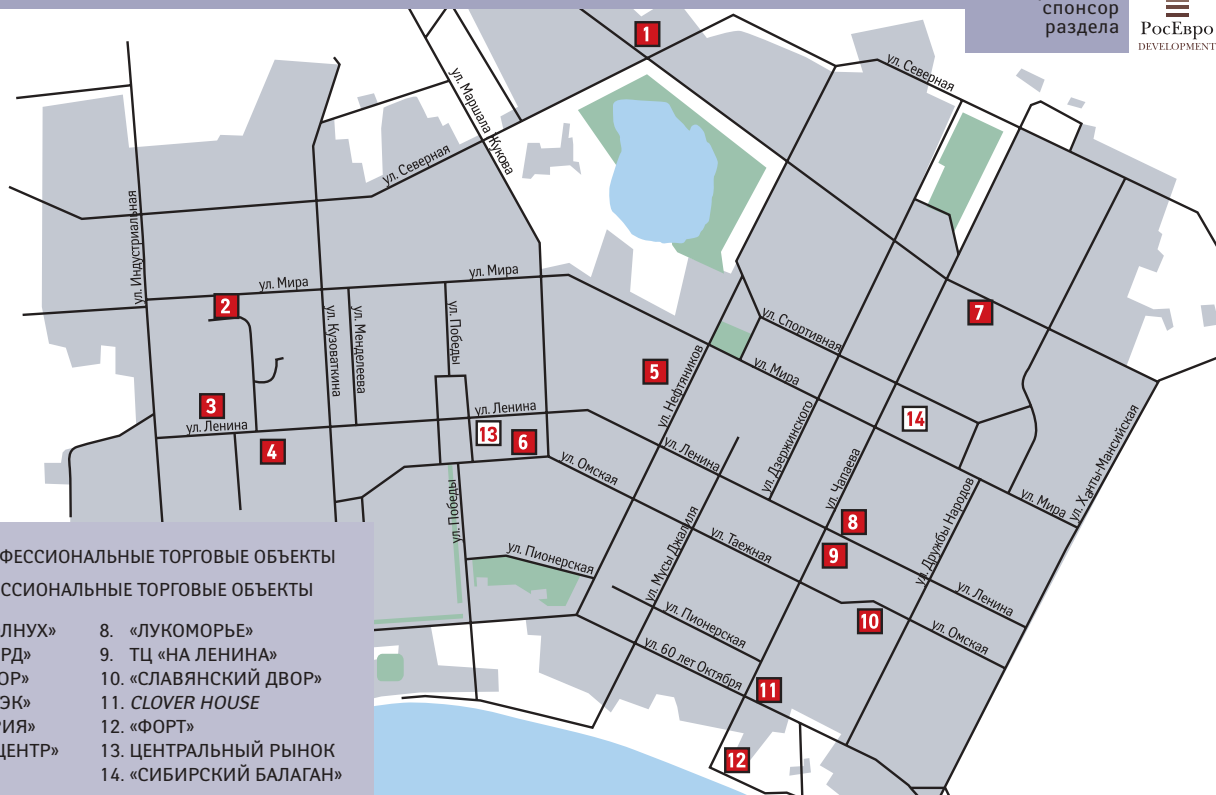
ОН НЕ БУДЕТ БОЛЬШЕ МОЛОДЫМ

На сегодняшний день Нижневартовск занимает второе место в Ханты-Мансийском округе по добыче газа и третье по добыче нефти. Основным нефтегазодобывающим предприятием является компания ТНК-ВР, владеющая Самотлорским месторождением. По данным адми-

нистрации города, 95,3% производимой продукции обеспечивают это и другие нефтегазодобывающие предприятия.

Средний по российским масштабам город расположен на правом берегу реки Обь; у него есть свой аэропорт, входящий в двадцатку ведущих по пассажирообороту, сюда проложены тупиковая железнодорожная ветка, автомобильные трассы из Сургута и Томска. В поле влияния Нижневартовска находятся такие «города-скважины», как Стрежевой, Радужный, Мегион, Лангепас, Излучинск. Жители этих небольших нефтедобывающих городов также являются потребителями крупных Нижневартовских торговых комплексов. При том что заработная плата в Нижневартовске на 15–20% ниже, чем в Сургуте, среднелюдской оборот розничной торговли в городе всего на 5% меньше, чем у соседа (156 тыс. руб. на человека), — сказывается влияние потребителей из соседних нефтедобывающих городков.

В городе благодаря молодости населения сложилась благоприятная демографическая ситуация: процент активных потребителей высок, рождаемость превышает смертность в 2 раза, пенсионеров менее 10% населения. Получается, что сегодня Нижневартовск — город активных и платежеспособных потребителей. Однако, по данным генплана города, уже к 2016 г. население достигнет пика в 252 тыс. человек. Затем из-за выхода значительной его части из репродуктивного возраста начнет сокращаться. К 2025 г. население старше трудоспособного возраста будет составлять уже 63 тыс. человек (сейчас только 18 тыс. человек). Впрочем, многие из этих людей имеют возможность переселиться в города с более мягким климатом и, судя по активности рекламы жилой недвижимости, активно это делают уже сейчас.



- 1** НЕПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ
1 ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ
1. «ПОДСОЛНУХ»
 2. «ЛАНКОРД»
 3. «ДОНАТОР»
 4. «СЛАВ ТЭК»
 5. «ИМПЕРИЯ»
 6. «СИТИ-ЦЕНТР»
 7. KING
 8. «ЛУКОМОРЬЕ»
 9. ТЦ «НА ЛЕНИНА»
 10. «СЛАВЯНСКИЙ ДВОР»
 11. CLOVER HOUSE
 12. «ФОРТ»
 13. ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РЫНОК
 14. «СИБИРСКИЙ БАЛАГАН»

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ Г. НИЖНЕВАРТОВСК

Для компактного современного Нижневартовска характерна линейная архитектурно-планировочная структура. Главная улица города, ул. Ленина, пересекает его с востока на запад, а вторая по важности, ул. Чапаева, — с севера на юг. Промышленные предприятия Нижневартовска размещены в Западном и Северном промузлах. Несмотря на то что дорожная сеть была рассчитана на уровень автомобилизации 150–180 легковых автомобилей на 1000 жителей, она пока еще в целом справляется со своими функциями и при превышенном вдвое нормативе. Учитывая, что из одного конца города в другой можно добраться за 10 минут, а в каждой семье есть свой автомобиль, местоположение крупного ТЦ в Нижневартовске не столь принципиально, как его внутреннее наполнение.

СЛАВА ТЭКУ

Удаленность Нижневартовска от основных транспортных и логистических путей, больших городов привела к тому, что активную роль в развитии потребительского рынка играют местные предприниматели. По данным администрации Нижневартовска, на долю малого бизнеса города приходится около 30% объема товаров и услуг, производимых малыми предприятиями всего Ханты-Мансийского автономного округа.

Согласно данным управления по потребительскому рынку администрации Нижневартовска, в городе насчитывается 813 магазинов торговой площадью 58 тыс. кв. м, 23 торговых комплекса торговой площадью 45 тыс. кв. м, 347 предприятий общественного питания на 22 190 мест, а также 7 рынков на 2043 рабочих места. Значительная доля предприятий потребительского рынка сконцентрирована в руках подразделений Нижневартовской компании «СлавТЭК», возглавляемой де-

путатом городской думы Александром Петерманом. За более чем 10-летнее существование компания скупила различными способами множество объектов недвижимости и организовала в городе сеть продовольственных магазинов «СлавТЭК-СПМ», открыла торговые комплексы «СлавТЭК», «Славянский двор», «Лукоморье», развлекательные центры «Метелица» и «Пирамида», фитнес-центр «СлавТЭК». Компания управляет крупнейшим в городе рынком «Сибирский балаган», Центральным рынком. Эта же компания развивает предприятия торговли в Нефтеюганске, Стрежевом, но крупнейший ее проект находится на юге, в Геленджике, — там она в 2004 г. построила аквапарк «Золотая бухта» стоимостью около 10 млн USD. Помимо сети продуктовых магазинов компании «СлавТЭК» в городе развиваются и сети магазинов «Любимый» и «Яблочко». В перспективе возможно появление и сети гипермаркетов «Подсолнух».

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
РАССТОЯНИЕ ДО МОСКВЫ, КМ	2300
ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ, ТЫС. ЧЕЛ., 01.01.2007	242
ГОД ОСНОВАНИЯ	1909 (1972)
ПЛОЩАДЬ ГОРОДА, КВ. КМ	267
ВВОД В СТРОЙ ЖИЛЬЯ В 2006 Г., ТЫС. КВ. М	115
ОБЪЕМ ОТГРУЖЕННОЙ ПРОДУКЦИИ ПО КРУПНЫМ И СРЕДНИМ ПРЕДПРИЯТИЯМ, МЛРД РУБ.	211
ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ ЗА 2006 Г., МЛРД РУБ.	37,8
ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ, ОТ НОРМАТИВА, %	154
СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ НОМИНАЛЬНАЯ НАЧИСЛЕННАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА В 2006 Г., РУБ.	23181
АВТОМОБИЛИЗАЦИЯ, 2005 Г., ЕД. НА 1000 ЧЕЛ.	393

ТАБЛИЦА 1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ Г. НИЖНЕВАРТОВСК

ХОТЯ ПЕРСПЕКТИВЫ ДОЛГОСРОЧНОГО БЛАГОПОЛУЧИЯ ГОРОДА СОМНИТЕЛЬНЫ, В БЛИЖАЙШИЕ 15 ЛЕТ ЭТО БУДЕТ ОДИН ИЗ САМЫХ АКТИВНЫХ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ РЫНКОВ СРЕДНИХ РОССИЙСКИХ ГОРОДОВ.



В ГОРОДЕ НАСЧИТЫВАЕТСЯ 813 МАГАЗИНОВ ТОРГОВОЙ ПЛОЩАДЬЮ 58 ТЫС.КВ.М

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ГОД ОТКРЫТИЯ	ПАРАМЕТРЫ	УЧАСТНИКИ	ОПЕРАТОРЫ
ТК «СЛАВЯНСКИЙ ДВОР»	Омская ул., 56	2005	Общая площадь 6000 кв. м, торговая площадь 3000 кв. м, парковка 100 м/мест, 3 уровня	«Славтэк»	«Супермаркет», «Техношок», <i>FinnFlare, Incity, «Евромода», Glance, Trussardi, «Сотакс»,</i> боулинг, кафе
ТОРГОВО-ОФИСНЫЙ КОМПЛЕКС «СИТИ-ЦЕНТР»	Омская ул., 11	Н/д	Общая площадь 5000 кв. м, торговая площадь 2000 кв. м, парковка 50 м/мест, 5 уровней	Н/д	<i>Sela, La Dolce Vita, «Сотакс»,</i> частные предприниматели, кафе, ресторан
ТК «ЛАНКОРД»	Ул. Мира, 4п	2005	Общая площадь 18 000 кв. м, торговая площадь 14 000 кв. м, парковка 200 м/мест, 2 уровня	ЗАО «Ланкорд»	Супермаркет товаров для дома, частные предприниматели, кафе, <i>FinnFlare, Colin's, Gloria Jeans, Gregory, Motor, Lawine, Cacharel, WoolStreet</i>
ТК «СЛАВТЭК»	Ул. Ленина, 9п	2005	Общая площадь 18 000 кв. м, торговая площадь 15 000 кв. м, парковка 50 м/мест, 2 уровня	«СлавТЭК»	Супермаркет «Гурман», <i>FinnFlare, Colins, Lawine, Trussardi,</i> частные предприниматели, кафе
ТК «ДОНАТОР»	Ул. Ленина, 3п	2006	Общая площадь 8 000 кв. м, торговая площадь 6 000 кв. м, 80 м/мест, 3 уровня	Н/д	«Эльдорадо», «Банана-Мама», «Сотакс», частные предприниматели
ТК «ИМПЕРИЯ»	Ул. Нефтяников	Н/д	Общая площадь 5000 кв. м, торговая площадь 4000 кв. м, парковка 30 м/мест, 2 уровня	Н/д	Частные предприниматели, салон красоты, ресторан
ТК «ФОРТ»	Ул. Чапаева, 3	Н/д	Общая площадь 2500 кв. м, торговая площадь 2000 кв. м, парковка 30 м/мест, 2 уровня	Н/д	«Терволина», салон красоты, «Баскин-Роббинс», частные предприниматели
ТК «KING»	Ул. Интернациональная, 18а	2006	Общая площадь 4000 кв. м, торговая площадь 3000 кв. м, парковка 50 м/мест, 3 уровня	Н/д	«МИР», частные предприниматели, ресторан, кафе
ТОРГОВО-ОФИСНЫЙ КОМПЛЕКС CLOVER HOUSE	Ул. 60 лет Октября, 52	2007	Общая площадь 8000 кв. м, торговая площадь 3000 кв. м, парковка 50 м/мест, 4 уровня	«РГС-Недвижимость»	«Л'Этуаль», <i>Carlo Pazolini, OGGI, R2, WoolStreet,</i> детский развлекательный центр «Остров сокровищ»

ТАБЛИЦА 2. ДЕЙСТВУЮЩИЕ КРУПНЫЕ ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ НИЖНЕВАРТОВСКА



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДА НАЦЕЛЕН НА ПОВЫШЕНИЕ КАЧЕСТВА ЖИЗНИ НИЖНЕВАРТОВЦЕВ И ПРЕДПОЛАГАЕТ АКТИВНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ИМЕННО НОВЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ В ЦЕНТРЕ И НА ВОСТОКЕ ГОРОДА, ГДЕ БУДЕТ ВЕСТИСЬ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО.

> Первый гипермаркет будет открыт в составе строящегося одноименного ТЦ. Развивается местная сеть салонов сотовой связи «Сотакс».

Федеральные сети представлены такими марками, как «Техношок», «Линия Тока», «МИР», «Эльдорадо», «Л'Этуаль», «Мир кожи и меха», «Банана-Мама», «Евро-сеть», «Связной», «Интерспорт», *Adidas, Baon*, «Юни-сел», «Эконика», *InCity*. Магазин «Техношок» открылся еще в 2005 г., и это был первый магазин сети за пределами Санкт-Петербурга и Ленинградской обл. По франчайзингу работают магазины «Ив Роше», «Экко», *Mexx, Sela, Benetton, FinnFlare* и другие. По собственной инициативе в городе представлены популярные марки одежды и обуви различных ценовых сегментов — *Colin's, Cacharel, Trussardi, Motor* и другие. Интенсивно развиваются новые форматы общественного питания, по сравнению с 2005 г. количество ресторанов в городе увеличилось в 2,4 раза. Однако пока общедоступная сеть предприятий общественного питания покрывает потребность населения в посадочных местах только на 63%.

Еще печальней обстоят дела с заведениями культурно-досугового типа. Обеспеченность жителей зрительскими местами в кинотеатрах и клубных учреждениях составляет соответственно 15 и 50% от рекомендуемых нормативов. В городе работают два кинотеатра: «МИР», находящийся в муниципальной собственности, и «КиноТаНК», управляемый компанией «Сфера». Также представлен единственный боулинг-клуб «На Красной Планете», есть два детских развлекательных центра.

В торговых комплексах в Нижневартовске нет недостатка. Однако все они небольшие и не отвечают современным требованиям к подобным объектам — средняя торговая площадь нижневартовских ТК менее 2 тыс. кв. м. В большинстве своем это приспособленные здания в Западной промышленной зоне, возникшие на площадях бывших складов, автобаз, управлений буровых работ и т. д. Наивысшая их концентрация на ул. Ленина (в промзоне) около торгового комплекса «Славтэк» — рядом находятся торговые комплексы «Уют», «Русь-Эконом-Плюс», «Донатор», «Конст», «Юни-лэнд», «Магнит». В 2005 г. на второй по значимости широтной улице города — ул. Мира (в промзоне) открылся ТК компании «Ланкорд». Это крупнейший торговый объект в городе, его общая площадь — около 20 тыс. кв. м. На первом этаже — *DIY*-магазин товаров для дома, электроники и бытовой техники, а второй уровень отведен под секции около 100 частных предпринимателей и кафе.

В жилой части города представлены такие торговые комплексы, как «Форт», «КлеверХаус», «Лукоморье», «Славянский двор», «KING»: «Клевер Хаус» — единственный пример инвестиций федерального девелопера в коммерческую недвижимость города. В 2007 г. компанией «РГС

Недвижимость» был введен в строй этот торгово-офисный центр с галереей магазинов и детским развлекательным центром «Остров сокровищ», занявшим 800 кв. м. Этот центр создал конкуренцию открытому еще в 2003 г. на самом престижном перекрестке города — перекрестке улиц Чапаева и Ленина — детскому ТЦ «Лукоморье». Здесь представлены товары для будущих мам, детей, магазин молодежной одежды *Mexx*, детская парикмахерская, детский городок в три этажа: с надувными лестницами, горками, мостиками, площадками, бассейном из разноцветных шариков, а также популярная пиццерия. В 2004 г. в Нижневартовске открылся ТК «Славянский двор» с огромным пустующим холлом-atriумом, эскалаторами и пестрым набором арендаторов. Получился этот странный комплекс в результате двухлетней реконструкции «СлавТЭК» типового здания бывшего универсама. Не менее оригинален и «Сити Центр» — магазины здесь перемежаются с простыми офисами. В ТЦ «KING» два из трех уровней занял магазин электроники и бытовой техники «МИР», а в «Импери-Т» первый этаж — рынок.

Реклама

НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ
Технологии детских развлечений для торговых и развлекательных центров

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

www.newhorizons.ru

СОСТАВИТЕЛИ НОВОГО ГЕНПЛАНА ГОРОДА ГОВОРЯТ: ПОСКОЛЬКУ БУДУЩЕЕ ГОРОДА И ЕГО ЖИТЕЛЕЙ НАПРЯМУЮ ЗАВИСИТ ОТ ОБЪЕМОВ НЕФТЕДОБЫЧИ, В ПЕРСПЕКТИВЕ ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ ГОРОДА НЕ ДОЛЖНА ПРЕВЫШАТЬ РЕАЛЬНЫЕ ПОТРЕБНОСТИ НЕФТЕГАЗОВОГО КОМПЛЕКСА.



ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ АТАКУЮТ

> СПЕШИТЕ СТРОИТЬ

Крупные ТК в Нижневартовске не строятся, местные предприниматели охотно осваивают простаивающие промышленные площади, в которые достаточно вложить 200–400 USD на кв.м, а не 1200–1300, как это нужно при строительстве нового объекта. Между тем генеральный план города нацелен на повышение качества жизни нижневартовцев и предполагает активное строительство именно новых торговых объектов в центре и на востоке города, где будет вестись жилищное строительство. Например, строительство крупного молла площадью до 100 тыс.кв.м возможно на площадке рынка «Сибирский балаган». Идея этого проекта появилась еще несколько лет назад. В любом случае этот рынок в его нынешнем виде должен прекратит существование до 2010 г. Генеральный план предполагает и со-

здание новых общественных комплексов и торгово-пешеходных зон вдоль улиц Ленина, Чапаева, Мира, Спортивной, Дзержинского. Жилая застройка, включая малоэтажную, будет развиваться на восток города — от ул. Ханты-Мансийская в направлении Старого Вартовска. На пересечении ул. Ленина и ул. Ханты-Мансийской предполагается создание Новой пл. с административно-деловыми, культурно-бытовыми и торговыми зданиями. У автовокзала (на ул. Чапаева) должен появиться общегородской центр развлечений и отдыха, на ул. 60 лет Октября — новый торговый комплекс.

Дальнейшее развитие потребительского рынка будет зависеть от интереса иногородних девелоперов и сетей: ресурсов и знаний местных, несмотря на энтузиазм, явно недостаточно, чтобы удовлетворить потребности горожан по качеству и разнообразию товаров и досуга, строить современные объекты. Город готов к приходу девелоперов — в отличие от большинства собратьев, в Нижневартовске в 2006 г. уже приняты и новый генеральный план, и Правила землепользования и застройки. «В городе проводятся конкурсы по выделению земельных участков — как правило, выигравший получает право аренды на 3 года. Долгосрочные договоры аренды нецелесообразны, так как администрация заинтересована в скорейшем строительстве объектов, а не в привлечении земельных спекулянтов», — рассказывает начальник управления архитектуры и градостроительства администрации города Василий Добрыгин.

Пока же единственный крупный строящийся торговый объект возводится компанией «Пищевик» на ул. Интернациональной, по дороге на Излучинск. Там расположится гипермаркет «Подсолнух». Если ввод первой очереди площадью 14 тыс.кв.м окажется успешным, то к 2010 г. появится вторая очередь — на 30–40 тыс.кв.м. Торговый комплекс площадью 4 тыс.кв.м возводится на пересечении улиц Гагарина и Ленина — кроме магазинов, там расположатся двухзальный кинотеатр и подземная парковка.

Хотя перспективы долгосрочного благополучия города сомнительны, в ближайшие 15 лет это будет один из самых перспективных потребительских рынков средних российских городов. Если учесть, что период окупаемости торговой недвижимости составляет 5–8 лет, у федеральных девелоперов, несмотря даже на самые скептические прогнозы, есть еще время сорвать свой куш в городе на Оби. Стоит поторопиться. **М**

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ГОД ОТКРЫТИЯ	ПАРАМЕТРЫ	УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА	ОПЕРАТОРЫ
ТРЦ «ПОДСОЛНУХ»	Ул. Интернациональная, 73	1 очередь четвертый квартал 2007 г., 2 очередь — 2 квартал 2010 г.	2,7 га, общая площадь 14 тыс. кв.м., торговая площадь 11 тыс. кв.м., паркинг 300 м/м 2 очередь — примерно 30–40 тыс кв.м.	Девелопер и инвестор ООО «Пищевик», «Торговый Квартал»	Гипермаркет «Подсолнух», н/д
ТРЦ НА УЛ. ЛЕНИНА	Ул. Чапаева, 13	2007	3500 кв. м, 2 уровня, подземная парковка	Запсибспецмонтаж	Магазины, кинотеатр

ТАБЛИЦА 3. СТРОЯЩИЕСЯ И ПРОЕКТИРУЕМЫЕ КРУПНЫЕ ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ НИЖНЕВАРТОВСКА