

# САРАТОВ И ПУСТОТА

В САРАТОВЕ НЕТ НИ ОДНОГО СОВРЕМЕННОГО ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО ЦЕНТРА И РАНЬШЕ 2009 Г. НЕ ПОЯВИТСЯ. ПРИЧИН ЗАТОРМОЖЕННОГО РАЗВИТИЯ КРУПНОФОРМАТНОЙ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НЕМАЛО, И ДАЖЕ ЛОЯЛЬНЫМ, А НЕ ПОКАЗУШНЫМ, ОТНОШЕНИЕМ К ИНВЕСТОРАМ СИТУАЦИЮ В ОДНО-ЧАСЬЕ НЕ ИСПРАВИТЬ. МНОГИЕ ПРОБЛЕМЫ ЗДЕСЬ ИМЕЮТ ВЕКОВУЮ ПРЕДЫСТОРИЮ...

Текст и фото: Александр ПЫПИН

# В

последние полтора десятилетия в Саратове и области ярко проявились почти все характерные для России беды: жесткая борьба между влиятельными кланами и бизнесменами на городском и областном уровне, сопровождаемая коррупцией и криминалом, плохие дороги, обнищание значительной части населения. В результате один из крупнейших городов Поволжья сегодня оказался на обочине прогресса. В том числе неразвитым на фоне волжских коллег — Тольятти, Волгограда, Самары, Казани — выглядит и сектор крупноформатной торговой недвижимости, хотя теоретически потребительская база для его развития есть. Совместно с городом Энгельс, расположенным на противоположном левом низинном берегу Волги, Саратов образует агломерацию численностью 1,05 млн. человек и оборотом розничной торговли в 3 млрд USD, что, впрочем, в полтора раза меньше, чем в Самаре.

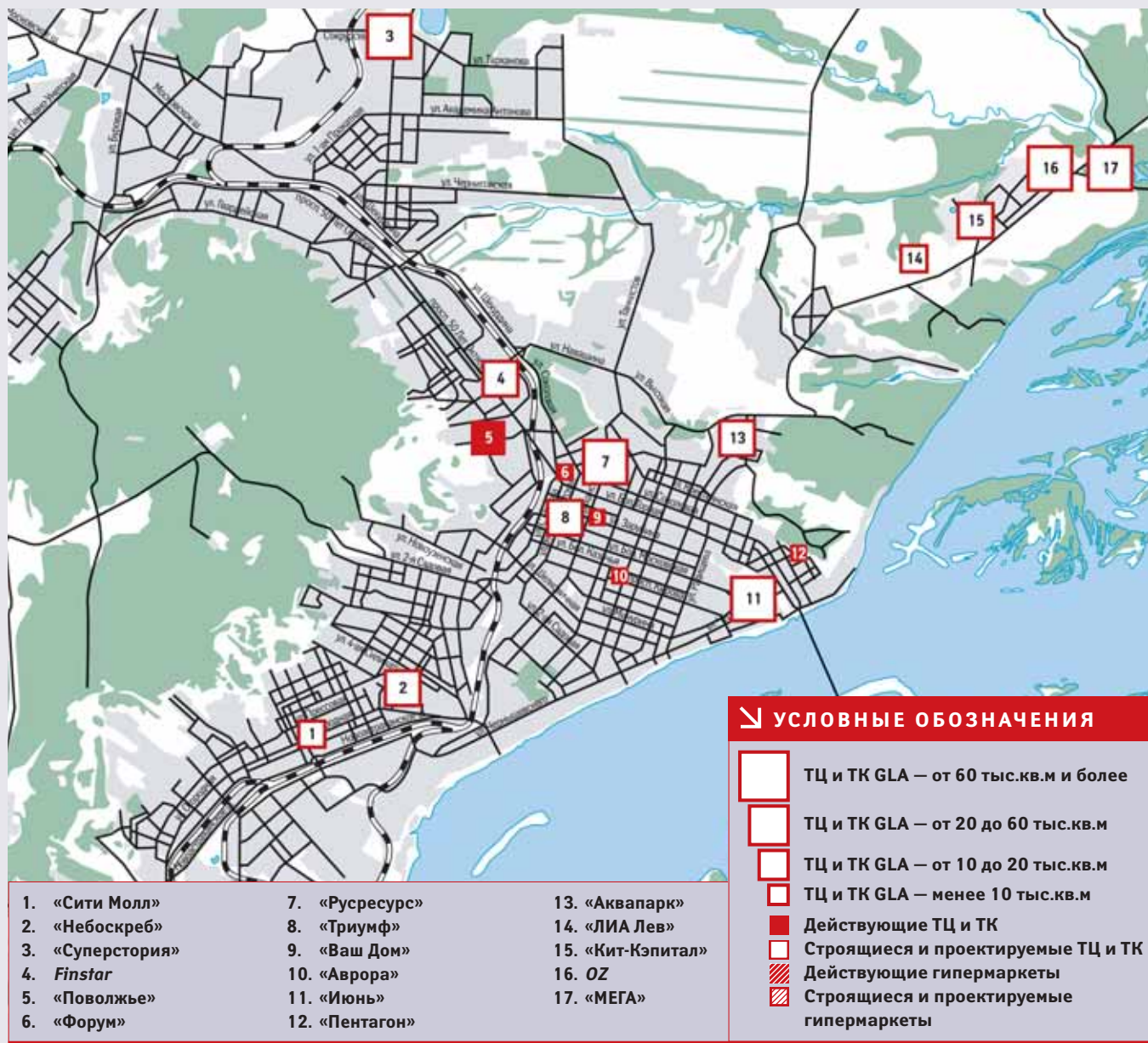
Способствуют такому положению и неблагоприятная социально-экономическая ситуация, и исторически сложившаяся застройка города. В советские годы Саратов формировался как военная столица — здесь с размахом размещались оборонная промышленность, оборонные объекты, медицинские учреждения, а сам город был «закрытым». Крах советской экономики в первую очередь ударил по «оборонке» — в результате сегодня наиболее депрессивными в городе считаются именно районы, прилегающие к бывшим оборонным предприятиям, где проживали их сотрудники. Население города с 910 тыс. в 1992 г. сократилось до 840 тыс. человек

в 2007 г. — как в силу миграции высококвалифицированного персонала в крупнейшие города, так и из-за превышения смертности над рождаемостью до последнего времени почти в 2 раза: ежегодно город «терял» по 6 тыс. человек.

Один из немногих благоприятных показателей, по которому Саратов уверенно соперничает с соседями по реке, — строительство жилья на душу населения. Его было введено в 2007 г. более 500 тыс. кв. м. Причем населением были построены 6311 индивидуальных жилых домов общей площадью 116 тыс. кв. м — хороший знак для сетей, развивающих магазины формата *DIY* и товаров для дома, тем более что в городе уже насчитывается около 32 тыс. частных домовладений.

Центральная часть Саратова в целом сохраняет регулярную планировку, утвержденную еще в 1810 г., да и застройка большей частью здесь сохранилась историческая малоэтажная — каменная и деревянная. Естественно, узкая по современным меркам дорожная система центра, созданная в эпоху, когда еще даже не предполагалось наличие машин, сегодня не справляется с нагрузкой. И это несмотря на то, что уровень автомобилизации в городе почти в 1,5 раза ниже, чем в Тольятти. Проекты по организации дополнительных улиц с односторонним движением и демонтажу трамвайных линий улучшат, но вряд ли кардинально изменят ситуацию в центре.

В советские годы центральная часть города оказалась в окружении аэропорта и полей сельскохозяйственно-



САРАТОВ

го ФГУП НИИ «Юго-Восток». Естественными природными препятствиями для оптимального территориального развития Саратова являются окружающие его холмы. В отличие от Волгограда, который смог «вытянуться» вдоль Волги на 100 км, Саратов, расположенный в котловине на правом высоком берегу с активным рельефом, имеет протяженность 34 км: снизу и сверху по течению его подпирают холмы — Соколовая гора, Лысая Гора и др. Оптимальному развитию мешает и Глебучев овраг.

В связи с этим город развивается путем создания обособленных от исторического тела спальных районов и поселков — Зональный, Юбилейный, Солнечный, НовоСоколовогорский, расположенных в отдалении от реки. Завязать их в единую транспортную сеть транзитными дорогами получится только после того, как будут реализованы проекты по выводу из города

аэропорта, НИИ «Юго-Восток» и различных совхозов. Эти и другие преобразования заложены в обновленный генеральный план развития города, который должны принять в этом году. Освобождаемые в перспективе участки выглядят привлекательными как для комплексного освоения жилыми микрорайонами, так и строительства ТРЦ. Тем более, что первый проект в сфере потребительского рынка уже реализован — в 2006 г. немецкая компания *Metro Cash&Carry* открыла свой комплекс на территории аэропорта. Это пока единственный в городе крупный торговый объект не местных инвесторов.

В отличие от окраин, в центре города мест для строительства крупных торговых объектов нет: куда ни ткни, попадешь либо в частные дома, либо в исторические здания, либо на бывшее кладбище или монастырь, а то и в овраг. Да и при нынешнем развитии >

## НЕДВИЖИМОСТЬ И СЕТИ ПРИВОЛЖСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА

САРАТОВ

ИНВЕСТИОР	СТЕПЕНЬ ПРОРАБОТКИ ПРОЕКТА	ОБЩИЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИИ, МЛН РУБ.
<b>ТОРГОВЛЯ</b>		
<b>РЕАЛИЗОВАННЫЕ</b>		
ООО «МЕТРО КЭШ ЭНД КЕРРИ»	Открыт торговый центр мелкооптовой торговли	684
ТОРГОВЫЙ ДОМ «ЛИА-ЛЕВ»	Открыто 5 супермаркетов <i>Smartkauf</i> («Смарткауфф») – франшиза	120
МОСКОВСКИЙ ЮВЕЛИРНЫЙ ЗАВОД	Открыто 3 магазина в г. Саратове	3,9
КОМПАНИЯ «РАМЭНКА» (ТУРЦИЯ)	Открыт магазин «Рамстор» по адресу: г. Саратов, Зарубина ул., д. 150	78
ЗАО «ТОРГОВАЯ КОМПАНИЯ ДОМО» (Г. КАЗАНЬ)	Открыт супермаркет по адресу: г. Саратов, Зарубина ул., д. 150. Планируется открыть 4 магазина	6
ЮВЕЛИРНАЯ СЕТЬ «585» (Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ)	Открыты магазины на проспекте Кирова и ул. Московская	н/д
СЕТЬ ТЦ «РАДЕЖ» (Г. ВОЛГОГРАД)	27 декабря 2006 г. открылся первый супермаркет по адресу: г. Саратов, Большая Садовая ул., 239, ТВК «Радеж»	20
<b>РЕАЛИЗУЕМЫЕ</b>		
КОМПАНИЯ <i>IKEA</i> (ШВЕЦИЯ)	Открытие многофункционального торгового и коммерческого центра международного класса	270
<i>AIM PROPERTY DEVELOPMENT</i> («РЕГИОН-САРАТОВ»)	Открытие многофункционального ТРК под брэндом <i>OZ</i>	370
ООО «СТРИП МОЛЛ ИНВЕСТ»	ТК	795
ООО «ИНВЕСТИЦИОННО-ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ»	ТК	1500
ОАО «КИТ-КЭПИТАЛ» (ХОЛДИНГОВАЯ КОМПАНИЯ «ЛИДЕР»)	Открытие ТЦ в Волжском районе г. Саратова (Усть-Курдюмское направление)	1000
ЗАО «РТМ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Открытие ТРЦ в Кировском районе г. Саратова	250
ТОРГОВЫЙ ДОМ «ЛИА-ЛЕВ»	Развитие розничной сети и строительство нового ТК	1150
ООО «МАКСИДОМ»	Открытие многофункционального ТК	450
<b>ПРОЕКТИРУЕМЫЕ</b>		
ООО «САРАТОВСКИЙ БИЗНЕС ПАРК»	Создание сети ТК формата ритейл-парк (компания оформляет участок в районе п. Расково, 122 га)	Не определены
ОАО «РЕГИОНЫ»	Открытие ТРЦ в Волжском районе г. Саратова	Не определены
ОАО «СЕДЬМОЙ КОНТИНЕНТ»	Открытие многофункционального ТК	Не определены
ООО «ГИПЕРМАРКЕТ «КОРОНА»	Строительство ТЦ	Не определены
<i>X5 RETAIL GROUP</i>	Открытие 4 гипермаркетов, 11 супермаркетов, 60 дискаунтеров	Не определены
<i>BV DEVELOPMENT LLC</i>	Создание сети ТК формата ритейл-парк	Не определены
ООО «ЛЕНТА»	Открытие гипермаркета мелкооптовой торговли	Не определены
<i>STROINROS GROUP</i>	Открытие ТРЦ, поиск участка	Не определены
ЗАО «ФОРУМ ПРОПЕРТИЗ»	Открытие ТРЦ, поиск участка	Не определены
«КАРУСЕЛЬ» (Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ)	Открытие гипермаркета, поиск участка	Не определены
ЗАО «ДОРИНДА»	Открытие гипермаркета «ОКЕЙ», поиск участка	Не определены
ЗАО «СПАР ПОВОЛЖЬЕ»	Открытие сети гипер- и супермаркетов, поиск участков	Не определены
«СПОРТМАСТЕР»	Открытие гипермаркетов спортивных товаров	Не определены
ООО «СКМ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Открытие ТРЦ, поиск участка	Не определены
ООО «ФОНД ТОРГОВЛЯ И НЕДВИЖИМОСТЬ»	Открытие сети удобных магазинов «Магнолия»	Не определены
<b>ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ</b>		
<b>РЕАЛИЗОВАННЫЕ</b>		
«ТБК-СЕРВИС»	Открыто предприятие общественного питания – трактир «Елки-Палки» (франшиза) в г. Саратове	6,5
ООО «ПЕРХАНИДИ»	Открыт ресторан итальянской кухни «Дольче Вита» в г. Саратове	5
<b>РЕАЛИЗУЕМЫЕ</b>		
ЗАО «РОБИН СДОБИН»	Открытие сети мобильных пунктов общественного питания	Не определены
ООО «БРАЗЕРС И КОМПАНИЯ» (ГК «ПЛАНЕТА ГОСТЕПРИИМСТВА»)	Открытие ресторанов «Сбарро» и «Восточный базар» в ТРК «СИТИ-Молл» в Заводском районе по адресу: ул. Новоастраханская, 80 (аренда)	Не определены
<b>ПРОЕКТИРУЕМЫЕ</b>		
<i>LCC MCDONALD'S</i>	Открытие новых ресторанов сети <i>McDonald's</i>	Не определены

ИСТОЧНИК: МИНИСТЕРСТВО ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ДАННЫЕ НА 2007 Г.

## ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ В СФЕРЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО РЫНКА В САРАТОВЕ (ДАННЫЕ НА 2007 Г.)

> дорожной сети появление объектов городского масштаба в центре приведет к окончательному транспортному коллапсу, или потребует организации дорогостоящих многоуровневых и подземных парковок, что сделает срок окупаемости большинства проектов неудовлетворительным. На окраинах – в новых спальных районах – выгодно строить только центры

соответствующего, районного, масштаба. Саратов сейчас распланирован таким образом, что попасть из района в район удастся только через центральную часть города со значительными временными затратами. Из соседнего Энгельса можно проехать в Саратов по мосту, но подступы к нему тоже находятся в центральной части города.



**ТОРГОВЫХ КОМПЛЕКСОВ ПЛОЩАДЬЮ БОЛЕЕ 10 ТЫС.КВ.М В САРАТОВЕ НЕТ. РАБОТАЮЩИЕ В ГОРОДЕ ТЦ МОНОФУНКЦИОНАЛЬНЫ, В НИХ НЕТ ПОЛНОЦЕННОЙ РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ, В БОЛЬШИНСТВЕ ОТСУТСТВУЮТ ЭСКАЛАТОРЫ И ВМЕСТИТЕЛЬНЫЕ ПАРКОВКИ.**



## ВЕКОВЫЕ ТРАДИЦИИ

Пока рынок крупноформатной торговой недвижимости прозябает в полуплетаргическом сне, активно развивается торговля в небольших магазинах. В центральной части города бывшие купеческие улицы порой сплошь состоят из магазинчиков и ресторанов. Наибольшая концентрация предприятий торговли на ул. Московская, соединяющей железнодорожный вокзал и мост, ул. Чапаева и на самом престижном торговом коридоре — пешеходном проспекте Кирова, известном как «Саратовский Арбат». Именно здесь расположены многие из крупных по местным меркам торговых объектов города — открытых в царскую эпоху («Крытый рынок»), советское время («Детский Мир») и в последние годы (ТЦ «Аврора», ТЦ «Мир», ТК «Манеж» и др.). В центре города находятся и такие предприятия, как универсамг «Меркурий», рынки «Сенной» и «Губернский», ТК «Ваш Дом», ТК «Форум», потихоньку расширяющийся второй и третьей очередями ТК «Каштан». Торговые комплексы в основном тяготеют к рынкам: «Форум» и «Меркурий» находятся у «Сенного» рынка, «Ваш Дом» (как и строящийся рядом «Триумф Молл») — возле «Губернского», ТК «Детский Мир» на пару с McDonald's — напротив «Крытого рынка», а универсамг «Центральный» и вовсе прямо в здании «Крытого рынка», введенном в строй в 1916 г.

Несмотря на то, что рынки в Саратове продолжают играть важную роль и являются центром притяжения потребительских потоков, их доля в обороте к 2007 г. по данным администрации города сократилась до 8,5%. Уже работающие в городе торговые комплексы нельзя назвать верхом совершенства — в большинстве отсутствуют эскалаторы и вместительные парковки. Центры монофункциональны, в них нет полноценной развлекательной составляющей — в лучшем случае представленные детские игровые площадки и кафе.

ИСТОЧНИК: АДМИНИСТРАЦИЯ Г. САРАТОВА

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
РАССТОЯНИЕ ДО МОСКВЫ, КМ	800
ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ НА 01.01.2007, ТЫС. ЧЕЛ	846,5
ГОД ОСНОВАНИЯ	1590
ПЛОЩАДЬ ГОРОДА, КВ.КМ	393,1
ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ ЗА 2007 Г., МЛРД. РУБ.	67,4
ОБОРОТ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ В ЯНВАРЕ-ДЕКАБРЕ 2007 Г., МЛРД. РУБ.	2,5
СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ НОМИНАЛЬНАЯ НАЧИСЛЕННАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА В ЯНВАРЕ-ДЕКАБРЕ 2007 Г., РУБ.	11 314
СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ НОМИНАЛЬНАЯ НАЧИСЛЕННАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА РАБОТНИКАМ КРУПНЫХ И СРЕДНИХ ПРЕДПРИЯТИЙ, В ДЕКАБРЕ 2007 Г., РУБ.	16 876,2
ВВОД В СТРОЙ ЖИЛЬЯ В 2007 Г., КВ.М	540 287

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ Г. САРАТОВА

Однако благодаря хорошему местоположению на плохую посещаемость они не жалуются, тем более что у каждого сформировалась своя аудитория. Например, в «Аврору», «Манеж» и «Каштан», где обильно представлены престижные бренды, можно зайти за модной одеждой, обувью, аксессуарами, прогуливаясь по центру. В «Форуме», «Пентагоне», «Вашем Доме», «Меркурии» разместились крупные федеральные сети — «Банана-Мама», «Детский Мир», «М.Видео», «Гроссмарт», «Рамстор», «Эльдорадо» — сюда лучше ехать на машине.

Торговых комплексов площадью более 10 тыс.кв.м в Саратове нет — кроме крупнейшего в городе ТЦ «Поволжье», созданного в 1962 г. на базе павильонов бывшего саратовского ВДНХ. Несмотря на это, обеспеченность торговыми площадями в городе выше норматива — сказывается развитость малого торгового бизнеса, которым увлеклись саратовцы, вспомнив вековые купеческие традиции, на фоне застоя производственных отраслей. Наличие сформировавшегося столетия >

Реклама

**АРЕНДУЕМ / КУПИМ**  
помещения площадью  
от 1300 до 20 000 кв.м.  
на территории России  
под размещение  
магазинов сети



**МОСМАРТ**  
ГИПЕРМАРКЕТ

**+7 (499) 271-35-26/27**  
Тел./факс +7 (495) 783-8514

на самых выгодных  
условиях!

[www.mosmart.ru](http://www.mosmart.ru)  
e-mail: real\_estate@mosmart.ru

## НЕДВИЖИМОСТЬ И СЕТИ ПРИВОЛЖСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА САРАТОВ

ПОСЛЕДНИЕ ТРИ ГОДА АКТИВНО ВЫДЕЛЯЕТСЯ И СКУПАЕТСЯ ЗЕМЛЯ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ТРЦ НА «САРАТОВСКОЙ РУБЛЕВКЕ». ПОЛУЧИЛСЯ ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНЫЙ ПОЛИГОН ДЛЯ КРУПНЫХ ПРОЕКТОВ, НО ЕЩЕ НИ ОДИН ИЗ НИХ НЕ ДОШЕЛ ДО ФУНДАМЕНТА.



ИСТОЧНИК: ПОСТАНОВЛЕНИЯ АДМИНИСТРАЦИИ Г. САРАТОВА ЗА 2007-2008 ГГ.

АДРЕС	ПЛОЩАДЬ, КВ.М	КОМПАНИЯ	РАСПОРЯЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ НА ОСНОВАНИИ	РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
Г. САРАТОВ, ЧЕРНЫШЕВСКОГО УЛ., Д. 1	35 610	ЗАО «СА.КО.ЗА»	договор аренды земельного участка от 15.05.2003	«занимаемый многофункциональным административным торговым комплексом»
Г. САРАТОВ, ЗАРУБИНА УЛ., Д. 167	21 814	ООО «Инвестиционно-ипотечная компания»	договор купли-продажи недвижимости от 08.08.2003	«для строительства торгово-развлекательного центра»
Г. САРАТОВ, ПОСЕЛОК ЗОНАЛЬНЫЙ В ВОЛЖСКОМ РАЙОНЕ	66 573	ООО «Жасмин»	Аренда на основании договора замены стороны в обязательстве от 20.10.2004	«общественно-деловая застройка — торговый комплекс»
Г. САРАТОВ, ПОС. ЗОНАЛЬНЫЙ, Б/Н, ВОЛЖСКИЙ РАЙОН	104 655	ООО «Регион-Саратов»	Аренда на основании договора замены стороны в обязательстве от 13.06.2007	«для строительства торгового центра — общественно-деловая застройка»
Г. САРАТОВ, УСТЬ-КУРДЮМСКИЙ ТРАКТ В ВОЛЖСКОМ РАЙОНЕ	10 239	ООО «Инвестстэк»	договор купли-продажи земельного участка от 27.09.2007	«для строительства торгового комплекса»
Г. САРАТОВ, НОВОСОКОЛОВОГОРСКИЙ ЖИЛОЙ РАЙОН В ВОЛЖСКОМ РАЙОНЕ	16 436	ЗАО «Уникор»	договор аренды земельного участка от 14.09.2006	«для строительства объекта торгово-бытового назначения»

НЕКОТОРЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В САРАТОВЕ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ

> фонда торговой недвижимости облегчило им задачу. К тому же ставки аренды и купли-продажи торговой недвижимости, как и стоимость жилья, здесь куда ниже, чем, например, в Самаре.

Всего в городе более 3000 магазинов и 800 предприятий общественного питания, многие из которых имеют

привлекательный аутентичный облик, ассортимент и названия. «Для Саратова характерен высокий уровень обслуживания, лояльное, внимательное отношение к покупателям и клиентам», — считает председатель комитета по экономике администрации города Алексей Санников.

Несмотря на явный дефицит площадей под крупные магазины, многие из федеральных сетей в городе уже представлены — это «Гроссмарт», «Рамстор», «Пятерочка» (открыты Волгоградским франчайзи), «Магнит», «М.Видео», «Мир» и *DOMO*. Местные предприниматели также увлеклись сетевым бизнесом — тон задают такие продовольственные сети, как «В Яблочко», «Смарткауф», «Социализм», «Гроздь», и непродовольственные «Рубль Бум», «АТТО» и др. Активно развивается и ресторанный бизнес — например, сеть ресторанов «Улей». Становление современного кинопроката также пока на 99% заслуга местных предпринимателей: работают кинотеатры «Саратов», «Пионер», «Иллюминатор», «Победа». Пока в городе не представлен формат классического гипермаркета, однако в течение ближайшего года должны открыться «Лента», «Магнит», «Карусель». Начнут развиваться и сети *DIY* — о планах заявили *Home Center*, «Стройарсенал», «Максидом».

Торговля в основном концентрируется в центральной части города. Фрунзенский район, в который входит и проспект Кирова, по данным администрации города обеспечен торговыми площадями на 324% от нормы, депрессивный Заводской район — только на 88%, а застроенный многоэтажками Ленинский район — на 115%. Аналогичная ситуация и с предприятиями общественного питания.

Действующие ТК в основном имеют отношение к местной бизнес-элите, которая идет и во власть. Так, раскинувшись на 20 га в 10 павильонах ТЦ «Поволжье» заведует депутат Саратовской областной думы Зинаида Самсонова. В планах хозяйки Саратовского ретейл-парка провести перестройку по современным стандартам, чтобы превратить его в торгово-развлекательный

Реклама

**АРЕНДУЕМ  
ТОРГОВЫЕ  
ПЛОЩАДИ**

**от 150 кв.м.**

**РИВ ГОШ**  
парфюмерия и косметика

**ДЛЯ ОТКРЫТИЯ  
МАГАЗИНОВ  
НА ТЕРРИТОРИИ  
РОССИИ**

контактное лицо:  
Салфиров Евгений  
тел. (812) 718 75 75 (доб. 105)  
факс (812) 718 75 76  
моб. +7 911 938 45 55  
e-mail: [salfirov@parfum.spb.ru](mailto:salfirov@parfum.spb.ru)  
[www.rivegauche.ru](http://www.rivegauche.ru)

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ГОД ОТКРЫТИЯ	ПАРАМЕТРЫ	УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА	ОПЕРАТОРЫ
ТЦ «ФОРУМ»	Танкистов ул., д. 1	2004	Общая площадь 6 тыс.кв.м, арендная площадь 4 тыс.кв.м, 4 уровня	ООО «Китеж-град»	«Эльдорадо», <i>Ile de Beauté</i> , «Робинзон», «Бюстье», «Красный Куб», «Детский Мир»
ТЦ «АВРОРА»	Чапаева ул. (угол ул. Советской)	2006	Общая площадь 6250 кв.м. Арендная площадь 4500 кв.м. 5 уровней	Группа компаний «РИМ», УК «Аврора»	«Гроссарт», «Л'Этуаль», <i>INCANTO, Motion wear, MORGAN, Paolo Conte, Gance, BAON</i> , «ТВОЁ», <i>Palmetta, Glenfield, LOTTO, BGN</i> , «Новый Книжный», детская игровая комната, кафе
ТЦ «ПОВОЛЖЬЕ»	3-я Дачная ул.	1964, 2010	Участок 20 га, 10 торговых павильонов, общая площадь 20 400 кв.м (реконструкция до 87 тыс.кв.м)	ОАО ТЦ «Поволжье»	«Успех», товары для детей, «Дом одежды и обуви», «Мебель центр», Мебель «Дятьково», садовый центр, ткани, автозапчасти, <i>Intersport</i> , «М.Видео», фитнес-центр «Физкульт», <i>Mexx, Benetton, Yves Rocher</i> ; «Для Душа и Души», <i>Colors&amp;Beauty</i>
ТЦ «ПЕНТАГОН»	Соколовая ул., 18/40	Н/д	Общая площадь 7 тыс.кв.м	«Ренет-Ком»	«Гроссарт», «М.Видео», «Экспедиция», «Смотри»
ТК «МАНЕЖ»	Кирова просп., 27	Н/д	Общая площадь около 3 тыс.кв.м, 3 уровня	Н/д	<i>Be free, deffinesse, In City, Caprece, Gance</i>
ТК «ВАШ ДОМ»	Зарубина ул., д. 150 А	Н/д	Общая площадь 6200 кв.м	н/д	«Рамстор», «Банана-Мама»
УНИВЕРМАГ «ДЕТСКИЙ МИР»	Пересечение Кирова просп. и Чапаева ул.	1987	Общая площадь около 5 тыс.кв.м, 4 уровня	ОАО ПКФ «АСТЭК-С», ОАО «Детский Мир» (Саратов)	«Мир Игрушек», «Мир Детства», детская игровая комната, <i>McDonald's</i> , «Ригла», «Эксперт-Мобайл», торговая галерея
УНИВЕРМАГ «МЕРКУРИЙ»	Колхозная площадь	1970	Общая площадь — 9,4 тыс.кв.м, торговая — 2,8 тыс.кв.м	Н/д	«Мир», секции частных предпринимателей
ГАЛЕРЕЯ «КАШТАН»	Пересечение улиц Вавилова и Рахова	2004–2008	Общая площадь 8 тыс.кв.м, арендная площадь 6400 кв.м, 4 уровня	ООО «Каштан»	<i>Woolstreet, Steilmann, Baldinini, Robinzon, Tom Tailor, Denny Rose, Sexy Woman, House, Aldo Brue, Mario Bruni, Paolo Conte, Samsonite, Bulaggi, Wonderbra, DIM, Elle</i> , Салон красоты
ТД «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» (В ЗДАНИИ КРЫТОГО РЫНКА)	Пересечение Кирова просп. и Чапаева ул.	1916 (1938)	Общая площадь 9,55 тыс.кв.м, торговая площадь 5,5 тыс.кв.м	ОАО ПКФ «АСТЭК-С», ОАО «Торговый дом «Центральный»	Около 100 секций
ТК «АЙСБЕРГ»	Энтузиастов просп., 18а	2007	Общая площадь около 4 тыс.кв.м	Н/д	«Адидас-Дисконт», «Банана-Мама», МТС, «Связной»

ИСТОЧНИК: ЖУРНАЛ «МОЛЛ»

ДЕЙСТВУЮЩИЕ ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ САРАТОВА

объект площадью 90 тыс.кв.м, и организовать ландшафтный парк. Расположенные на выгодном перекрестке улиц Чапаева и проспекта Кирова — прямо напротив друг друга — универмаги «Детский Мир» и «Центральный» входят в холдинг «АСТЭК-С», контролируемый депутатом городской думы Сергеем Афанасьевым. Новенькая пятиэтажная «Аврора» создана группой компаний «РИМ», возглавляемой депутатом гордумы Леонидом Фейтликером. Эта же ГК разработала проект современного ТРЦ в центре города (концепцию придумали компании *ESP* и *DTZ*) и сейчас пытается его продать. Торговый комплекс на территории завода РТИ задумал реализовать Станислав Нивейницын (компания «Русресурс») — зять бывшего губернатора Саратовской области Дмитрия Аяцкова.

Несмотря на то, что внутренний потенциал саратовского бизнеса достаточно велик, областная власть связывает надежды на развитие рынка торговой недвижимости в основном с иногородними инвесторами. Именно она сейчас играет первую скрипку в Саратове, особенно в условиях, когда бывший глава Юрий Аксененко оказался под следствием по обвинению в подозрительных операциях с городской землей.

## ЗЕМЛЯ НЕОБЕТОВАННАЯ

Развитию рынка крупноформатной торговой недвижимости наиболее активно способствует министерство инвестиционной политики области. До 2008 г. его возглавлял Александр Жандаров, пришедший в 2005 г. вместе с командой нового саратовского областного губернатора Павла Ипатова. Ранее он проработал 5 лет в Москве в компании «Единая Европа-Холдинг», извест-

Реклама



**НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ**  
Технологии детских развлечений

Демонстрационный зал  
проезд Завода "Сerp и Молот", д.6/1  
тел.: (495) 787-5810, 787-5811  
[www.newhorizons.ru](http://www.newhorizons.ru)



## НЕДВИЖИМОСТЬ И СЕТИ ПРИВОЛЖСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА

САРАТОВ

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ГОД ОТКРЫТИЯ	ПАРАМЕТРЫ	УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА	ОПЕРАТОРЫ
ТЦ «ЛИА ЛЕВ»	Поселок Юбилейный, Усть-Курдюмское ш.	2009	Участок 3,4 га, Общая площадь 28 тыс.кв.м, 3 уровня, парковка на 500 м/мест	«ЛИА ЛЕВ» («Эппл Девелопмент», «Саратовский Торговый Дом»), London Consulting & Management Company, «БАМО»	Гипермаркет на 11 тыс.кв.м, торговая галерея на 51 магазин, зона развлечений, 5 ресторанов
ТЦ «КИТ-КЭПИТАЛ»	Поселки «Зональный» и «Юбилейный», Усть-Курдюмское ш.	2009	Общая площадь 50 тыс.кв.м. 2 уровня	ОАО «КИТ-Кэпитал»	Н/д
ТЦ «МЕГА»	Усть-Курдюмское ш. у села Пристанное	2011	Участок 57 га. Общая площадь 120–150 тыс.кв.м	IKEA	Н/д
ТРЦ FINSTAR PROPERTIES	Техническая ул.	2009	Площадь участка: 40 тыс.кв.м. Общая площадь: 45,3 тыс.кв.м. Торговая площадь: 34,2 тыс.кв.м.	Finstar Properties	Н/д
ТРЦ «ИЮНЬ»	Глубучев овраг	2010	Общая площадь 145 тыс.кв.м. 2000 м/мест	«Регионы Девелопмент»	Н/д
ТЦ «ТРИУМФ МОЛЛ»	Пересечение улиц Астраханская и Кутякова	2009	Площадь участка 2 га. Общая площадь — 57,8 тыс.кв.м. Арендная площадь 28 тыс.кв.м. Подземная парковка на 500 м/мест	Mirland Development Corporation Plc, Norman Asset Management, ООО «Инвестиционная-ипотечная компания», Jones Lang LaSalle, «ЕБРР», Pelleg Architects, CBRE	«Перекресток», «М-Видео», кинотеатр «Киномакс» (3 800 кв.м), Home Center, Cortefiel, Esprit, Peacocks, Orsay, Bodiq, Palmers, Mango, New Yorker, развлекательный центр, магазин детских, спортивных товаров, фудкорт
ТЦ «НЕБОСКРЕБ»	Орджоникидзе пл.	2008	Общая площадь — 55 тыс.кв.м. Арендная площадь — 39 тыс.кв.м. 4 уровня. Парковка на 2800 м/мест	BIG Development, City Mall Consulting	Гипермаркет «Карусель», «Эльдорадо», «Домовой», «Детский Мир», «Арбат-Престиж», торговая галерея, ресторан, фудкорт
ТЦ «СИТИ МОЛЛ» (БЫВШ. ПРОЕКТ «РАМСТОРА»)	Ново-Астраханское ш., 80	2008	Общая площадь — 21 230 кв.м. Торговая площадь — 17 390 кв.м. 2 уровня. Наземная парковка на — 350–600 м/мест.	Premium group, DTZ	«Гроссмарт», DOMO, «Ди Ви Ай Синема», Fun City, «Чудодом»
ТЦ OZ	Поселок «Зональный», участок на правой стороне Усть-Курдюмского ш.	2009	Участок — 31 га. Общая площадь: 160 тыс.кв.м Парковка на 3800 м/мест	Aim Property Development, Renaissance Construction, DADyer	Продуктовый гипермаркет, гипермаркет бытовой техники и электроники, гипермаркет детских товаров, гипермаркет DIY, развлекательная составляющая (многозальный мультиплекс — 14 залов, боулинг, каток, картинг, детский развлекательный комплекс Minopolis и пр.), фудкорт, рестораны, кафе, торговая галерея на 150 магазинов
ТЦ НА УНИВЕРСИТЕТСКОЙ	Пересечение улиц Соколова, Большая Горная и Университетская	4 кв. 2009 г.	Площадь участка — 4,82 га. Общая площадь ТРЦ — 100 тыс.кв.м. Арендная площадь — 60 тыс.кв.м. Паркинг — 2 000 м/мест	C&W S&R, «Русресурс»	гипермаркет, магазин электроники, мультиплекс (7 залов), боулинг, детский развлекательный центр, товары для детей, спорттовары, ресторанный дворик + кафе

ИСТОЧНИК: ЖУРНАЛ «МОЛЛ»

## СТРОЯЩИЕСЯ И ПЛАНИРУЕМЫЕ КРУПНЫЕ ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ САРАТОВА

РАЙОН ГОРОДА	ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ, ТЫС. ЧЕЛ.	ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	% ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ ОТ НОРМАТИВА (280 КВ.М НА 1000 ЧЕЛ.)	МАГАЗИНОВ ПЛОЩАДЬЮ БОЛЕЕ 150 КВ.М
ВОЛЖСКИЙ	77,9	32770	150,2	46
ЗАВОДСКОЙ	192,9	47852	88,0	120
КИРОВСКИЙ	136,9	57690	150,5	126
ЛЕНИНСКИЙ	265,0	85740	115,0	168
ОКТАБРЬСКИЙ	124,1	60207	173,3	73
ФРУНЗЕНСКИЙ	49,7	45159	324,5	374

## ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО РАЙОНАМ САРАТОВА

> ной развитием сети магазинов косметики и парфюмерии *Ile De Beaute*.

Потенциальные иногородние девелоперы ходили последние годы в министерство табунами — здесь побывали практически все известные компании, которые могут хоть что-то построить: *Hermitage Construction & Management*, «Строинрос», «Лента», «Спортмастер»,

«Декатлон», «Кит-Кэпитал», *Midland Development*, *Mirland Development*, *AFI*, *RED* («Эльдорадо»), «Регионы-Девелопмент», «СКМ Холдинг», «Максидом», *IKEA*, *AIM Property Development*, *ADVANTAGE GROUP*, «Веструс Девелопмент» и многие другие. Суммы заявленных инвестиций уже превысили 1 млрд USD.

Однако коэффициент полезного действия невысок. Многие получили земельные участки и тихо ждут, некоторые заложили первые камни, а уверенно приступили к строительству и вовсе единицы. Так, еще в 2005 г. *IKEA* начала готовиться к постройке «МЕГИ» на участке в 57 га СХПК «Аграрник», возле села Пристанное на Усть-Курдюмском шоссе. Летом 2007 г. в присутствии руководителей области был заложен первый камень, но он оказался «фальшивым». Строительство по сути так и не началось, и к началу 2008 г. компания решила оставить 57 га на перспективу, а пока найти участок поменьше и поближе к центру города. Однако поиск такого участка может затянуться на годы. «Спугнуть» компанию могли не толь-

ИСТОЧНИК: АДМИНИСТРАЦИЯ Г. САРАТОВА, 01.01.2008

**ПОЯВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ГОРОДСКОГО МАСШТАБА В ЦЕНТРЕ ГОРОДА ЛИБО ПРИВЕДЕТ К ОКОНЧАТЕЛЬНОМУ ТРАНСПОРТНОМУ КОЛЛАПСУ, ЛИБО ПОТРЕБУЕТ ОРГАНИЗАЦИИ ДОРОГОСТОЯЩИХ МНОГОУРОВНЕВЫХ И ПОДЗЕМНЫХ ПАРКОВОК.**



ко затраты на коммуникации, но и нездоровая конкуренция проектов на Усть-Курдюмском направлении, в которой она оказалась в не самом выгодном положении из-за удаленности участка от города.

Местные жители называют Усть-Курдюмское шоссе «саратовской Рублевкой» — именно здесь наиболее престижное жилье и коттеджные поселки. Вдоль шоссе в ближайшее десятилетие саратовскими и московскими компаниями будет вестись комплексная застройка новых жилых микрорайонов — Новосоколовогорского, Юбилейного.

Здесь же последние 3 года активно выделяется и скупается земля под строительство ТРЦ. Помимо *IKEA*, земельными участками обзавелись *AIM Property Development* (проект *OZ*), «Кит-Кэпитал», «Лента», «ЛИА-Лев» и еще ряд компаний. Получился экспериментальный полигон для крупных проектов, но еще ни один из них не дошел до фундамента. Саратовская компания «ЛИА-Лев» (развивает сети «В Яблочко» и «Смарткауф»), строящая свой центр возле нового района «Юбилейный», неспешно подводит коммуникации. В отличие от конкурентов, проблем с этим у саратовской компании меньше, а значит, и уверенности в завершении проекта в заявленные сроки (2009 г.) больше. Это ближайший к центральной части города проект.

Далее по ходу движения в область следует участок екатеринбургской компании «Кит-Кэпитал». Приступить к строительству не удастся из-за судебных споров по поводу земельного участка в 8 га, полученного в аренду на 49 лет. Неподалеку построит свой гипермаркет «Лента», также уже оформившая землю.

Заморожен и расположенный еще дальше от города, возле поселка «Зональный», проект *OZ* — как и у *IKEA*, необходимость подводить коммуникации за свой счет не способствует скорейшей реализации проекта, сказывается и недостаток финансирования. Подвел девелопера и застройщик — *Renaissance Construction*, который попался на найме нелегальных эмигрантов и был оштрафован более чем на 800 тыс. рублей.

Таким образом, ожидать, что на Усть-Курдюмском направлении разом, в 2009 г., как предполагалось ранее, появится более 300 тыс.кв.м торговых площадей, уже не приходится: картина пустующих секций была бы показательна для всей индустрии торговых центров.

Если землю «саратовской Рублевки» берут помногу и про запас, то найти приемлемый для строительства ТРК участок в центре города практически невозможно. Удалось пока это только одной компании — *Norman Asset Management* с партнерами из Израиля. Хотя участок и небольшой — около 2 га, вместить на него удалось более 50 тыс. кв.м площадей и, конечно же, пришлось организовывать подземную парковку. Именно этот проект, финансируемый «ЕБРР», сейчас наиболее активно строится — первый камень заложили в ноябре 2007 г.

Сетевые операторы идут в «Триумф Молл» скорее от безысходности — альтернативных по качеству предложений в Саратове просто нет. Между тем и этот проект, хотя его разрабатывали опытные консультанты из *JonesLan-*

НАЗВАНИЕ	ОПЕРАТОР	КОЛИЧЕСТВО МАГАЗИНОВ
«МАГНИТ»	ЗАО «Тандер»	51
«ПЯТЕРОЧКА»	ООО «Волгаторг»	40
«МИНИМА»	ООО «Ваш Шанс ЛТД»	8
«СОЦИАЛИЗМ»	ООО «Русские»	20
«ГРОЗДЬ»	ООО «Центр Реструктуризации»	57
«В ЯБЛОЧКО», «СМАРТКАУФ»	ООО ТД «ЛИА-Лев»	32; 6
«КОЛОБОК»	ООО «Колобок»	9

ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ ТОРГОВЫХ СЕТЕЙ САРАТОВА

*gLaSalle*, получился далеким от совершенства — на 28 тыс.кв.м торговой площади всего 500 машино-мест. Это в два раза меньше международных норм. Центр находится в окружении узких улиц, и его заполнят «тяжелые» якорные арендаторы — *Home Center* и «М.Видео». Все это в совокупности гарантирует ухудшение и так непростой транспортной ситуации в центре города после его открытия. Добраться из спальных районов до центра меньше чем за полчаса не получится, да и триумфальный путь из Энгельса лежит по перегруженному мосту через Волгу и развязкам, занимая также не меньше получаса. Довершает картину расположение центра «во дворах», что обеспе-

Реклама



**ВИКТОРИЯ**  
ГРУППА КОМПАНИЙ

**ПРИБРЕТЕМ  
В МОСКВЕ И МОСКОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ В СОБСТВЕННОСТЬ ИЛИ АРЕНДУ:**

- здания и помещения от **300** до **10 000** кв.м.
- земельные участки площадью от **0,3** до **5** га.

Тел.: +7495 **739-38-01**/-03/-05/-06 доб. 200 и 203  
[www.victoria-group.ru](http://www.victoria-group.ru), email: [razvitie@victoria-group.ru](mailto:razvitie@victoria-group.ru)

**БОЛЬШИЕ КОМИССИОННЫЕ АГЕНТАМ!**

Универсамы эконом-класса «**ДЁШЕВО**»  
Магазины у дома «**КВАРТАЛ**»  
Супермаркеты «**ВИКТОРИЯ**»  
Мелкооптовый магазин «**КЭШ**»





ТК «ФОРУМ»

В «ФОРУМЕ» РАЗМЕСТИЛИСЬ — «БАНАНА-МАМА», «ДЕТСКИЙ МИР», «М.ВИДЕО», «ГРОССМАРТ», «РАМСТОР», «ЭЛЬДОРАДО» — СЮДА ЛУЧШЕ ЕХАТЬ НА МАШИНЕ

> чивает ему прекрасную визуальную недоступность с основных магистралей города.

Крупный проект в центре планирует осуществить «Регионы Девелопмент», консолидировав земельный участок в 7 га в районе Глебушева оврага — возле съездов на мост. Изначально заявлялось, что здесь построят до 200 тыс.кв.м, однако пока остановились на проекте в 103 тыс.кв.м, который будет реализован не ранее 2011 г. Девелоперу, скорее всего, придется перестраивать съезды на мост, перегруженные уже сейчас, и адаптировать проект с учетом сложной местной геоподосновы.

Неподалеку, возле склона Соколовой горы, в начале 2008 г. был заложен первый камень в аквапарк «Лимпопо», который к 2011 г. построит екатеринбургская компания «Лидер». Ожидается, что помимо десятков водных горок и аттракционов здесь будут кафе, многозальный кинотеатр и другие развлечения, а приезжать в аквапарк будут со всей области.

Менее амбициозные и привередливые девелоперы пытаются осваивать небогатый Заводской район. Так, еще несколько лет назад в промышленной зоне на улице Орджоникидзе безуспешно пыталась реализовать проект строительства ТРЦ компания «Стройсвязьурал-1» из Челябинска. Затем на Ново-астраханском шоссе получил участок «Рамстор», однако отказался от его освоения. Сейчас на этом участке построен ТЦ «Сити-Молл», однако

он испытывает серьезные сложности с заполнением арендаторами, хотя изначально было анонсировано участие ряда федеральных сетей. Трудности «Сити-Молл» во многом связаны с появлением на том же направлении — на площади Орджоникидзе — проекта «Небоскреб» московско-пензенской компании *BIG Development*, который также открывается в 2008 г. Девелопер честно признается, что, формируя концепцию центра, ориентируется на население, проживающее в этом районе, с доходами ниже среднего. Перспективным выглядит строительство торгового центра в районе «Солнечный», особенно с учетом того, что здесь собираются построить в ближайшие 10 лет более 1,5 млн кв.м жилья.

Развитие рынка ТРЦ в Саратове только начинается — его пик придется на 2009–2011 гг. Привлекательным выглядит и объем потребительского рынка, и низкая стоимость строительства (в 2007 г. по данным администрации города для жилья она составила 13661 руб. на 1 кв.м), и наличие ресурсов электроэнергии и тепла (Балаковская АЭС, Саратовская ГЭС, ТЭЦ), и дружелюбное отношение к инвесторам. Однако без решения инфраструктурных проблем города — подвода коммуникаций на окраины, расширения их в центральной части города, улучшения дорожной сети, а также повышения профессионализма во взаимодействии девелоперов и чиновников, многие проекты не могут быть реализованы. **М**