

НЕНАСЫТНЫЙ АВТОГРАД

ПО ОБОРОТУ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ НА ДУШУ НАСЕЛЕНИЯ ТОЛЬЯТТИ — ОДИН ИЗ РОССИЙСКИХ ЛИДЕРОВ, А ПО АБСОЛЮТНОМУ ЗНАЧЕНИЮ ЭТОГО ПОКАЗАТЕЛЯ ОБГОНЯЕТ РЯД ГОРОДОВ-МИЛЛИОННИКОВ. И ХОТЯ В ГОРОДЕ ВВЕДЕНО ЗА ПОСЛЕДНИЕ 4 ГОДА БОЛЕЕ 200 ТЫС.КВ.М НОВЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ, ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА НОВЫХ ОБЪЕКТОВ ЕЩЕ ОСТАЛИСЬ.

Текст и фото: Александр ПЫПИН

К

одному из самых успешных гражданских проектов СССР, призванному показать мощь плановой экономики, — строительству автомобильного гиганта «АвтоВАЗ» и города Тольятти для его сотрудников — в советские годы всегда было повышенное внимание. Именно тогда был заложен фундамент современного благополучия жителей Тольятти, которое теперь так привлекает крупные российские и международные компании, в том числе торговые сети и девелоперы. Тольятти — один из российских лидеров по плотности присутствия федеральных торговых сетей и числу современных торговых площадей на душу населения. Характерный пример: это первый региональный город, где был открыт немецкий гипермаркет *Real*. Как следствие первичного насыщения, здесь уже началось закрытие магазинов известных сетей и переделка крупных торговых объектов.

В последние годы Тольятти испытывал экономический застой, вызванный нестабильной ситуацией на «АвтоВАЗ» в период смены собственника и неясных перспектив. Однако есть надежда, что с продажей доли предприятия концерну «Рено-Ниссан» и с началом реализации проекта строительства технопарка город получит новый импульс развития. Есть проблемы и в сфере регулирования землеустройства и строительства (в результате, в городе введено в 2007 г. всего 200 тыс.кв.м жилья), что сказалось и еще скажется на судьбе многих проектов ТЦ. Возможно, приход к власти в марте 2008 г. нового мэра Анатолия Пушкова, поддержанного 70% населения, сделает ситуацию более прогнозируемой.

ТРИ В ОДНОМ

Самый крупный город России (из не имеющих статуса столицы субъекта Федерации) вытянулся вдоль левого берега Волги в 90 километрах от Самары цепочкой из трех территориально обособленных районов, соединенных узкими перепонками дорог: Комсомольского, Центрального (Старый город) и Автозаводского (Новый город). Между Центральным и Комсомольским районами расстояние 5 километров, между Центральным и Автозаводским — 3 километра. Старый город был основан еще в XVIII в. как Ставрополь-на-Волге, а после его затопления Волжским водохранилищем был в 50-х гг. отстроен заново. Новый город активно возводился в 70-х: по единому генеральному плану строились многоэтажные жилые кварталы и объекты социальной инфраструктуры для работников «АвтоВАЗа» — за десятилетие здесь расселили сотни тысяч молодых сотрудников. Именно в Автозаводском районе сейчас живет около 60% населения города (более 430 тыс.чел.), зарегистрировано 65% автомобилей. На градообразующем предприятии трудится около 100 тысяч человек и еще столько же — на связанных с ним. Остальные жители также не тунуют: в городе работает Волжская ГЭС (Комсомольский район), заводы синтетического каучука, «КуйбышевАзот» и «КуйбышевФосфор», заводы стройматериалов и, конечно же, развивается малый бизнес. В результате город лидирует в области по уровню промышленного производства — налоговые отчисления формируют немногим меньше половины бюджета области.



ТОЛЬЯТТИ

Хотя по уровню средней заработной платы Тольятти всего лишь на несколько сотен рублей обгоняет Самару, ряд косвенных показателей говорит о существенно более высоком уровне социально-экономического развития. Так, по обеспеченности автомобилями город на первых позициях в стране — автомобиль есть в каждой семье. Средний возраст жителей Тольятти на 2 года меньше, чем в целом по Самарской области — 37 лет, доля населения старше трудоспособного возраста — всего 16%. К тому же, это единственный город области, в котором наблюдается естественный прирост населения — в первую очередь, в молодом Автозаводском районе. Более половины населения города (360 тыс. чел.) могут быть активными потребителями товаров и услуг в ТК, а такому числу готовых потребителей могут позавидовать и города побольше. В 2010 г. по прогнозам администрации города средняя зарплата превысит 21340 рублей.

ВОТ НОВЫЙ ОБОРОТ

Розничная торговля Тольятти формирует 40% оборота розничной торговли всей области. При этом оборот розничной торговли на душу населения существенно выше, чем в Самаре. По прогнозам администрации города в 2010 г. он может составить 183 млрд. рублей. В городе насчитывается около 350 тыс. кв. м торговых площадей, т.е. почти полметра на жителя. Работает более 2000 магазинов.

В 2007 г. были запущены гипермаркеты «Лента» и «О'Кей», еще в конце 2005 г. — *Real*. Представлены крупнейшие продовольственные федеральные сети — «Перекресток», «Пятерочка», «Копейка», «Гроссмарт», «Вестер», «Магнит». Активно развиваются и местные сети — «Ели-

сейский», «Посадский», «Миндаль». Нашли себе место — часто не под один магазин — такие крупные непродовольственные сети как «Банана-Мама», «Детский мир», «МИР», «М.Видео», *DOMO*, «Эльдорадо», «Техносила», «Иль де Ботэ», «Л'Этуаль», «Спортмастер», «Интерспорт» и другие.

Но не все так однозначно. В 2007 г. свернула свою деятельность сеть «Патэрсон», когда-то имевшая в городе 4 магазина. Сокращается и число магазинов «Магнит». Потребитель города у Волги в силу растущего выбора мест покупки становится все более привередлив, и не все компании могут приспособиться к его запросам. В то же время успешные проекты тольяттинского потребительского рынка могут стать объектом купли-продажи. Например, контрольный пакет «Миндаля» в 2007 г. был с ведома одного из владельцев сети — заместителя председателя Тольяттинской городской думы Владимира Дуцева — продан компании *Finstar*.

Тольяттинцам есть где не только покупать, но и развлекаться. Так, помимо построенных еще в советское время и реконструированных кинотеатров «Буревестник» и «Сатурн», уже работают многозальные кинотеатры в ТРЦ «Вега», ТРЦ «Аэрохолл», «Формула Кино» в ТРЦ «Мадагаскар», «Киноплекс» в «Парк-Хаусе». В Тольятти приходится примерно 1 кинозал на 30 тысяч жителей. Представлены и боулинг-клубы: «Планета-Боулинг», *OleXX*, «Тау Кита» и другие. Функционируют детские развлекательные центры при «Киноплексе» и *Crazy Park* в «Мадагаскаре». Работают рестораны «Якитория», «Иль Патио», «Планета Суши», «Тинькофф», *McDonald's*. Дефицита торговых и развлекательных площадей сейчас как >

НЕДВИЖИМОСТЬ И СЕТИ ПРИВОЛЖСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ

ХОТЯ ПО УРОВНЮ СРЕДНЕЙ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ ТОЛЬЯТТИ ВСЕГО ЛИШЬ НА НЕСКОЛЬКО СОТЕН РУБЛЕЙ ОБГОНЯЕТ САМАРУ, РЯД КОСВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ГОВОРIT О СУЩЕСТВЕННО БОЛЕЕ ВЫСОКОМ УРОВНЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ.



НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ГОД ОТКРЫТИЯ	ПАРАМЕТРЫ	УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА	ОПЕРАТОРЫ
ТРЦ «ПАРК-ХАУС»	Автозаводское ш., д. 6	2005	Общая площадь: 70 тыс.кв.м. Арендная площадь: 18 580 кв.м. 2 уровня	ООО «Время-Т», «Молл Менеджмент», REAL, «Спортмастер», «Техносила», «Старик Хоттабыч», Meini European Land Group	REAL «Спортмастер», «Техносила», «Старик Хоттабыч», «Планета Боулинг», Mothercare, «Киноплекс», «Л'Этуаль», Carlo Pazzolini, Chester, Elis, Gance, Gregory, Henderson, INCITY, «5 КармаНов», «ТВОЁ», Motor Jeans, «Бюстье», «Эстель» «Адони», Colours & Beauty
ТРЦ «МАДАГАСКАР»	Автозаводской район, 20 квартал, Льва Яшина ул.	2007	Общая площадь: 22 068 кв.м. Арендная площадь: 13 818 кв.м. 5 уровней	ООО «Строительная компания №1»	«Вестер», «Крези Парк», «Формула «Кино», McDonalds, «СОЮЗ», «Аптека Радуга», POLARIS, «РИВ ГОШ», «5 кармаНов», «Инсити», «Снежная Королева», «Красный Куб», «СекундоЧку», «ТВОЁ», DIXIS, «Беталинк», «Евросеть», «МТС», «Связной», «Маттино», «Респект», «Блинофф»
РЕТЕЙЛ-ПАРК «ЕВРОДОМ» И СТЦ «АРБУЗ»	Пересечение ул. Степана Разина и Коммунальной ул.	2006 — СТЦ «Арбуз»	26 га, 5 корпусов на 100 тыс.кв.м. «Арбуз» — парковка на 350 м/мест. 3 уровня, общая площадь: 14 500 кв.м. Торговая площадь: 12 500 кв.м	«Юг Сервис»	«Баумаркет», «Мебель Сити», «Эллис», «Энтузиаст», «Сатурн», «СпецТехника» — «Тиккурила», «Самарская долина», «Евромода»
ТРЦ «АЭРО-ХОЛЛ»	Пересечение ул. Банькина и Комсомольская ул.	2005	Общая площадь: 28 128 кв.м. Арендная площадь: 17 192 кв.м. 4 уровня. Парковка на 400 м/мест	ROSS Group	«Перекресток», «МИР», «Детский Мир», 4-х зальный кинотеатр. Ile de Beaufe, «Интерспорт», «5 КармаНов», «Бюстье», MAG, Gregory, Finn Flare, Colours&Beauty, Hallmark, «Бель Постель», «Час Пик», каток, «Буква», Gance, «ОЗ», «Красный Куб», «Чудодом», DIXIS, IGUANA, Zarina, «У Пальча», Reebok, Ralf Ringer, Adidas, Gloria Jeans
ТЦ «АПЕЛЬСИН»	Пересечение ул. Мира и Карбышева ул.	2007	Общая площадь: 8750 кв.м. Арендная площадь: 7 тыс.кв.м. 2 уровня. Парковка на 200 м/мест	Н/д	«Посадский», «Сателлит», частные предприниматели
ТРЦ «ВЕГА»	Автозаводской район, Юбилейная ул., д. 40	2004	Общая площадь: 55 тыс.кв.м. Арендная площадь: 22 тыс.кв.м. 4 уровня	ЗАО «Приморское»	«Патэрсон» (закрыт), DOMO, «Л'Этуаль», Finn Flare, «Планета М», «ОЗ», фуд-корт, «Русич», «Суши Бум», 5-зальный кинотеатр «VEGA Фильм», развлекательный комплекс «Тау-Кита»
ТЦ «РУСЬ-НА-ВОЛГЕ»	Автозаводской район, ул. Революционная, д. 52а	1983	Общая площадь: 100 тыс.кв.м. I очередь — 25,4 тыс.кв.м. II очередь — 25 тыс.кв.м. III очередь — 50 тыс.кв.м. Арендная площадь: 70 тыс.кв.м (после ввода III очереди), 4 торговых уровня. Парковка на 1200 м/мест	ЗАО «Дарг», ООО «Родис»	«Перекресток», «Эльдорадо», «Детский мир», «Л'Этуаль», «Санта-Хаус», «Палатин», «Чакон», Polaris, «Эксперт», «Белый Ветер», Waikiki, O'Hara, Chicco, «XXI ВЕК», «5 КармаНов», Mustang, Motor, Adidas, «Модный сезон», Tom Farr, Camelot, BGN, Gelka, Moda House, Jake, Gance, Evona, «Пижон», спорт-бар Ole-XX, Star Galaxy, Nice Connection, Betty Barclay, BGN, OGGi, Sela, Woolstreet, Steilmann, Reebok, Nike, Baon, Mustang, Levi's, Colin's, Motor, Superstar, Pampolina, «Для душа и души», Yves Rocher, «Евросеть», Dixis, «Беталинк», салон красоты Persona Lab, рестораны Grill Master, кафе-кондитерская «Птифур», «Русич»
ТЦ «ХИТОН»	Автозаводской район, Революционная ул., д. 5	2003	Общая площадь — 9,2 тыс.кв.м. Арендная площадь — 4,3 тыс.кв.м. 4 уровня	ЗАО ДТ «КОГИС»	«Мегастор», Ralf Ringer, «Телефон.Ру»
ТЦ «ПАНОРАМА»	Автозаводской район, Южное ш.	2005	Н/д	ООО «Фирма «Схема», ООО УК «Автотрейд»	«Вестер», Мебельный центр

ИСТОЧНИК: ЖУРНАЛ «МОЛЛ»

ДЕЙСТВУЮЩИЕ КРУПНЫЕ ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ Г. ТОЛЬЯТТИ

> такого нет, вопрос в том, каким будет качество и наполнение новых. «Когда строился Автозаводской район, изначально в каждом квартале предусматривались свои встроенно-пристроенные помещения для объектов торговли, домов быта, — рассказывает Хетаг Тагаев, руководитель департамента потребительского рынка и предпринимательства мэрии г. Тольятти. — В 1983 г. был введен в строй крупнейший универмаг «Русь-на-Волге». Последние 5–6 лет начали активно открываться новые торговые комплексы, которые в отсутствие ярко выраженного центра города и пешеходных зон становятся (в первую очередь для молодежи) местом проведения досуга. В то же время в городе не хватает крытых современных рынков, где покупатель

мог бы торговаться, и получать удовольствие от процесса покупки. Есть проект по строительству аквапарка, но пока нет определенности с земельным участком под него». «Рынок качественных торговых площадей еще не до конца насыщен, — отмечает Максим Шабашов, управляющий ТЦ «Парк-Хаус» (Тольятти). — В городе еще есть место для районных торговых центров, например, в Комсомольском районе нет ни одного современного комплекса».

В пятерку наиболее популярных ТЦ Тольятти входят «Парк-Хаус», «Русь-на-Волге», «Аэрохолл», «Вега» и «Мадагаскар». «Русь-на-Волге» — старейший из них и когда-то самый популярный объект в городе. Этот торговый комплекс, расположенный на главной улице

ПОТРЕБИТЕЛЬ В СИЛУ РАСТУЩЕГО ВЫБОРА МЕСТ ПОКУПКИ СТАНОВИТСЯ ВСЕ БОЛЕЕ ПРИВЕРЕДЛИВ, И НЕ ВСЕ КОМПАНИИ МОГУТ ПРИСПОСОБИТЬСЯ К ЕГО ЗАПРОСАМ. В ТО ЖЕ ВРЕМЯ УСПЕШНЫЕ КОМПАНИИ МОГУТ СТАТЬ ОБЪЕКТОМ КУПЛИ-ПРОДАЖИ.



в Автозаводском районе (ул. Революционная), давно привлек внимание крупных торговых сетей. Они разместили здесь магазины «Перекресток» и «Эльдорадо». Сейчас ТК проходит поэтапную реконструкцию, в результате которой его площадь увеличится до 100 тыс.кв.м, а пул арендаторов уже пополняется такими компаниями, как «Санта-Хаус», *Star Galaxy*, «Детский Мир», «Белый Ветер» и др. В результате центр вернет себе былые позиции, которые (как и часть переехавших арендаторов) утратил после открытия в 2005 г. «Парк-Хауса». Сейчас комплекс посещает ежедневно 16 тыс. человек.

Семидесятилетний «Парк-Хаус» был построен на стратегически выгодном месте — шестиполосном перешейке — Автозаводском шоссе, соединяющем Автозаводской и Центральный районы города. Ежедневно мимо проезжает более 115 тысяч автомобилей. По данным управляющей компании, посещаемость центра составляет 20 тыс. человек в будни и 30 тыс. в выходные дни. Строился крупнейший ТЦ в Тольятти (городе, названном, между прочим, в честь секретаря компартии Италии) по проекту итальянской архитектурной фирмы *Studio Bartoli*. Для строительства были использованы земли совхоза «Россия», а совладельцами изначально были ГК «Время», «Спортмастер», «Техносила», «Старик Хоттабыч», «Планета Боулинг», «Киноплекс» («Инвесткинопроект»), *Real*. В результате ряда сделок *sales-lease-back* и купли-продажи, основным собственником теперь является австрийская компания *Meinl European Land*. Сегодня «Парк-Хаус» обладает наиболее разнообразным пулом арендаторов, но на достигнутом он не остановится: рядом планируется ввод в строй отдельного корпуса магазина *Castorama*. Есть мечты «посадить» в «Парк-Хаус» *Media Markt*, однако вряд ли такому развитию событий обрадуется «Техносила». «Нашему центру необходим качественный ресторан, магазин товаров для хобби, полноценный развлекательный центр с единой системой оплаты, который стал бы местом целевого посещения, а не импульсного, как сейчас», — говорит Максим Шабашов. Судя по качеству работы, модернизация требуется и ресторанному дворику, организованному компанией «Инвесткинопроект». «Парк-Хаус» позиционируется как общегородской центр, и в силу удаленности от жилых кварталов в большей степени посещается в выходные.

Введенный в строй в 2007 г. в жилом 20 микрорайоне Автозаводского района, «Мадагаскар» имеет меньшую зону охвата, но «ближе к людям». Благодаря уникальному пулу арендаторов, ранее в Тольятти не представленных, он может привлечь посетителей и со всего города. Здесь открылись *McDonald's*, развлекательный центр *Crazy Park*, мультиплекс «Формула Кино», «Снежная Королева», «Союз», «Рив Гош» и др. Существенный недостаток центра — 5 уровней — частично компенсируется расположением на двух верхних развлекательной составляющей. Недостаток парковочных мест компенсировать нечем, а между тем в Тольятти принято приезжать за покупками на автомобилях. Расположенный на выезде из Центрального района в Комсомольский «Аэрохолл» (бывший автовокзал) в 2006 г. пережил реконцепцию, которая, впрочем, так и не

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
РАССТОЯНИЕ ДО МОСКВЫ, КМ	985
ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ, ТЫС. ЧЕЛ., 01.01.2007	718 030
ГОД ОСНОВАНИЯ	1737
ПЛОЩАДЬ ГОРОДА, КВ.КМ	300
ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ ЗА 2007 Г., МЛРД РУБ.*	132,7
СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ НОМИНАЛЬНАЯ НАЧИСЛЕННАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА В ЯНВАРЕ-ДЕКАБРЕ 2007 Г., РУБ.*	14540
ВВОД В СТРОЙ ЖИЛЬЯ В 2007 Г., ТЫС.КВ.М	200
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО АВТОМОБИЛЕЙ (НА 1.06.2007 Г.)	243 376

ИСТОЧНИК: АДМИНИСТРАЦИЯ Г. ТОЛЬЯТТИ

ПРОГНОЗНЫЕ ЗНАЧЕНИЯ

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ Г. ТОЛЬЯТТИ

помогла ему полностью заполнить площади. Размещенный на верхнем уровне искусственный пластиковый каток высокой популярностью не пользуется. Впрочем, проблемы с заполнением арендаторами характерны для многих ТК Тольятти. Например, расположенная около Южного шоссе «Панорама», кроме «Вестера» и большого мебельного центра, больше никого не привлекла. Не лучшие времена переживает и первый ТРК Тольятти «Вега», открытый в 2004 г. на площадях недостроенной гостиницы. Если досуговая часть, состоящая из ресторанного двора, многозального кинотеатра и развлекательного комплекса «Тау >

Реклама

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР «ОЛИМП»

г. Вологда, ул. Чехова, д.25-27



Расположен в центральной части города
Общая площадь-7623 м²

4 этажа современных торговых галерей:
кофейня, гипермаркет DIY, магазины парфюмерии,
одежды, обуви, аксессуаров, цифровой техники и др.

На 5 этаже ресторан

Качественное зонирование пространства

Концептуальный внутренний дизайн

Ввод в эксплуатацию III кв. 2008 г.

Тел. +7(8172)76-67-10

НЕДВИЖИМОСТЬ И СЕТИ ПРИВОЛЖСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ

БУДУЩЕЕ РЫНКА ТРЦ ТОЛЬЯТТИ ЗАВИСИТ ОТ РЕЗУЛЬТАТОВ ЗАВЕРШАЮЩЕЙСЯ В РЕГИОНЕ БОРЬБЫ ЗА ВЛАСТЬ В ЦЕЛОМ И ЗА ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В ЧАСТНОСТИ. В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ ЗА ТАК НАЗЫВАЕМЫЙ «ЗОЛОТОЙ ТРЕУГОЛЬНИК».



НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ГОД ОТКРЫТИЯ	ПАРАМЕТРЫ	УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА	ОПЕРАТОРЫ
ТРЦ «ТОРПЕДО» (ДОМОЛЭНД)	Автозаводской район, Пересечение ул. Революционная и Приморского бул.	2008	Общая площадь — 35 тыс.кв.м. Арендопригодная площадь — 23,3 тыс.кв.м. 3 этажа. Парковка на 350 м/мест	ООО «Нексус»	Супермаркет, товары для дома, бытовая техника и электроника
ТРЦ «КИТ-КЭПИТАЛ»	Пересечение Автозаводского и Центрального районов, Южное ш.	Не ранее 2009	Участок 6 га. Общая площадь — 50 тыс.кв.м, 2 уровня	«Кит-Кэпитал», «Стройвест»	Продуктовый супермаркет, магазины бытовой техники и электроники, операторы развлечений
ТРЦ «НА ЛЕНИНСКОМ»	Пересечение — Ленинского просп. и Юбилейной ул.	2010	Общая площадь: 64 тыс.кв.м, арендуемая площадь: 40 тыс.кв.м, 4 этажа. Парковка на 1 000 м/мест	Н/д	Супермаркет, бытовая техника, кинотеатр, зона развлечений, товары для детей, 135 магазинов торговой галереи, рестораны, фуд-корт
ТРЦ «СЕМЬЯ»	Юбилейная ул.	Не ранее 2009	Участок 6,5 га	ГК «ЭКС», «Экспо-Тольятти»	Н/д
ТРЦ «ВОЛГА-МОЛЛ»	В юго-западной части «Треугольника»	2010	Участок 25 га. 3 здания. Общая площадь: 60 тыс.кв.м. Парковка на 3000 м/мест	ECE, ОАО «Волжская Девелоперская Компания», RKW, THOST	160 магазинов, DIY гипермаркет, мультиплекс, боулинг-центр
ТРЦ «КАПИТАЛ»	Автозаводской район, 12 кв., Дзержинского ул.	2008	Общая площадь — 49 тыс.кв.м. Торговая площадь — 26 700 кв.м. 4 уровня	«КапиталСтрой»	«Перекресток», «М.Видео», «Едок», рестораны, кафе, игротека, кинозал, фитнес-центр

ИСТОЧНИК: ЖУРНАЛ «МОЛЛ»

СТРОЯЩИЕСЯ И ПЛАНИРУЕМЫЕ КРУПНЫЕ ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ Г. ТОЛЬЯТТИ

ПОКАЗАТЕЛЬ	ТОЛЬЯТТИ	САМАРА
ОТГРУЖЕНО ТОВАРОВ СОБСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА ПО СОВОКУПНОСТИ РАЗДЕЛОВ Д.Е НА ДУШУ НАСЕЛЕНИЯ, РУБ.	166353,5	61879,1
СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА, РУБ.	13165,3	13079,8

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГОРОДОВ САМАРСКОЙ ОБЛ. ПО ИТОГАМ 1 ПОЛУГОДИЯ 2007 Г.

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
АВТОЗАВОДСКОЙ РАЙОН (ИЛИ НОВЫЙ ГОРОД), ЧЕЛ.	436 636
КОМСОМОЛЬСКИЙ РАЙОН (ИЛИ КОМСОМОЛЬСК), ЧЕЛ.	110 405
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РАЙОН (ИЛИ СТАРЫЙ ГОРОД), ЧЕЛ.	158 257

НАСЕЛЕНИЕ ГОРОДА ТОЛЬЯТТИ ПО РАЙОНАМ

> Кита» привлекает посетителей, то набор арендаторов выдающимся назвать нельзя, а в конце 2007 г. «Вега» лишилась и якорного арендатора — «Патэрсона». Еще печальней может стать участь «Веги», когда на соседнем участке пермская группа компаний «ЭКС» построит ТРЦ «Семья». Ряд торговых комплексов в Тольятти либо создавались как специализированные изначально, например, детский торговый центр «Бегемот» в Автозаводском районе, либо формируются в таком качестве постепенно. Так, в промышленной зоне Автозаводского района возник ретейл-парк «Евродом» с ТК товаров для дома «Арбуз». Серьезные сети не гнушаются занимать места и в небольших торговых комплексах, часть из которых перешла от размещения многочисленных частных предпринимателей к сотрудничеству с «крупняком». Так появились «Техносила» в ТК «Южный», «Гроссмарт» и «М.Видео» в ТК «Пассаж», «Чудодом» в ТК «Аврора» и т.д.

ЗОЛОТОЙ ТРЕУГОЛЬНИК

Будущее рынка ТРЦ Тольятти зависит в первую очередь от результатов завершающейся в регионе политической и экономической борьбы за власть в целом и за перспек-

тивные земельные участки в частности. В первую очередь за так называемый «золотой треугольник», который вполне может стать для многих проектов «бермудским».

Современная территория Тольятти ограничена Волгой, заповедными лесами и промышленными зонами. Единственная возможность для развития — сельскохозяйственные поля между Центральным и Автозаводским районами, территория треугольника, образованного Южным, Обводным и Хрящевским шоссе, и прилегающие к нему земли. Однако эти площади принадлежат СХЗАО «Россия», который в совокупности владеет 3625 га к северу от Тольятти, — только он как собственник может ими распоряжаться. Естественно, столь ценные земли не могли не остаться вне зоны внимания влиятельных компаний, которые постарались установить контроль над «Россией». Например, сейчас для освоения активов «России» создана ОАО «Волжская Девелоперская Компания», организованная Алексеем Титовым (сыном бывшего губернатора Самарской области Константином Титовым) и его партнерами из банка «Солидарность» и других компаний. В то же время земли «России» с 1992 г. включены в черту города, а значит, без его ведома, без соответствия генеральному плану и правилам застройки, построить здесь законным способом практически ничего нельзя. Ситуация, когда у земли, которая может приносить многомиллиардные доходы и от которой зависит развитие города, по сути несколько хозяев, привела к множеству конфликтов, которые решались и в судах, и вне их стен. В 2004 г., накануне утверждения генерального плана города, был убит главный архитектор Тольятти Валерий Лопатин, в 2007 г. состоялось покушение на главного архитектора Тольятти Александра Кирыякова. В 2008 г. начальника управления земельных ресурсов Тольятти Наталью Немых и мэра города Николая Уткина, обвинявшихся в незаконных операциях с землей «России» (в том числе выделявшейся под ТЦ), приговорили к длительным срокам заключения.

BECAR COMMERCIAL PROPERTY

АРЕНДА И ПРОДАЖА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

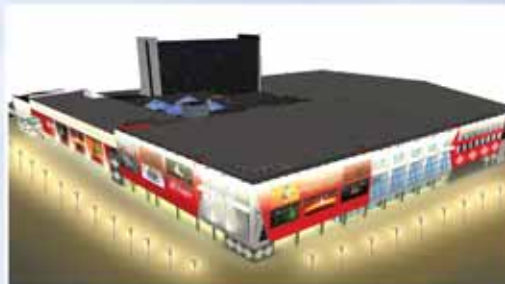
Реклама

РОКПВМВ



МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС "АЭРОБУС"

г. Москва
 Общая площадь: 33 000 кв. м
 Парковка: 400 машиномест
 Открыт в марте 2008 года
ЭКСКЛЮЗИВ



МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС JAZZ MALL

г. Магнитогорск
 Площадь: 19 000 кв. м
 Аренда: до 900 кв. м
 Открытие состоялось 27.10. 2007 года
ЭКСКЛЮЗИВ



"ЧЕЛЯБИНСК-СИТИ" ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР МЕЖДУНАРОДНОГО КЛАССА

г. Челябинск
 Бизнес-центр класса "А"
 Офисная площадь: 20 740 кв. м
 Торговая площадь: 4 875 кв. м
 Открытие: I квартал 2008 года
АРЕНДА



ТОРГОВО-ОФИСНЫЙ ЦЕНТР «Скала» - «Зеленая страна»

г. Самара
 Торговая площадь: 1 900 кв. м
 Этажность: 3 здания по 2 этажа
 Парковка: наземная и крытая
 Открыт в 2000 году
АРЕНДА



ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

г. Москва
 Общая площадь: 13 300 кв. м
 Блоки: от 100 кв. м до 2 000 кв. м
 Парковка: наземная
ПРОДАЖА



ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

г. Старый Оскол
 Площадь: 22 700 кв. м
 Площадь участка: 2,2 га
 Парковка: 660 машиномест
ПРОДАЖА

КОНСАЛТИНГ

Реализация и сопровождение проектов в сфере офисной, торговой и гостиничной недвижимости

БРОКЕРИДЖ

Постоянно обновляемая база арендаторов, заполнение площадей арендаторами в кратчайшие сроки

УПРАВЛЕНИЕ

Технический аудит текущего состояния объекта, экономия 10-30% прямых расходов собственника

МОСКВА

Варшавское шоссе, 95
 Телефон: +7 (495) 225 2 335
 office@msk.becar.ru

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Б. Сампсониевский проспект, 61
 Телефон +7 (812) 324 31 31
 office@becar.spb.ru

commercial property
becar



НЕДВИЖИМОСТЬ И СЕТИ ПРИВОЛЖСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ



ТЦ «АЭРОХОЛЛ»

«АЭРОХОЛЛ» В 2006 Г. ПЕРЕЖИЛ РЕКОНЦЕПЦИЮ, КОТОРАЯ, ВПРОЧЕМ, ТАК И НЕ ПОМОГЛА ЕМУ ПОЛНОСТЬЮ ЗАПОЛНИТЬ ПЛОЩАДИ

> Между тем на территории «России» уже построены ТРЦ «Парк-Хаус» (хотя и на год позже первоначального срока), ТК «Планета» (контролируется Владимиром Ярким, депутатом Самарской гордумы и генеральным директором компании «Автотрейд»), гипермаркет «Лента» (там, где по генплану предполагался ледовый дворец). Стартовало строительство ТК *Metro Cash&Carry* (на пересечении Южного и Хрящевского шоссе), должен быть построен *DIY Castorama*, началось возведение ТРК «Кит-Кэпитал» (напротив Рябинового бульвара). Однако екатеринбургской компании пришлось заморозить проект из-за конфликта с генеральным подрядчиком. На спорных землях «России» должен был быть построен и гипермаркет «Карусель», и пауэр-центр «Русский Дом» (24 тыс. кв. м). В начале 2008 г. ОАО «Волжская Девелоперская Компания» заявила об участии в строительстве ТЦ немецкой компанией *ECE* на участке 25 га в юго-западной части «треугольника» крупного торгового комплекса. «Инвесторами проекта являются *Developers Diversified* (США) и семья Отто (Германия)», — рассказал руководитель отдела развития *ECE* Руслан Маркус Шмитт-Хаберзак. Согласно схеме застройки, на территории «треугольника» предполагается разместить и детский ТРК с парком развлечений.

Впрочем, как показывает практика, проблемы с оформлением, строительством и сроками возникают не только у рыцарей «бермудского треугольника». Еще в 2005 г. должен был открыться крупный ТК «Капитал» с заведениями общепита, многозальным кинотеатром и катком в 12 квартале Автозаводского района. В 2007 г. ожидали открытия компанией «Нексус» ТРЦ «Торпедо» на Революционной улице (гендиректор компании — Александр Кобец, депутат Тольяттинской городской думы).

Одним из арендаторов «Торпедо» должен был стать *Star Galaxy*, а другим «Рамстор». «Рамстор» имел и собственные планы на строительство ТЦ в Тольятти — инвестиционный проект компании *Enka* был зарегистрирован в мэрии города. Запущенный несколько лет назад проект ТОЦ «Атриум» компании «Бессер», не был реализован в связи с ее банкротством. Теперь на этом месте строится офисный центр «Квадрат». Территория так и не достроенного выставочного комплекса «Экспо-Тольятти» возле «Веги» теперь будет осваиваться совместно владельцем земельного участка, который отказался от идеи выставочного центра, и ГК «ЭКС» из Перми, приобретшей в 2008 г. контрольный пакет. Партнеры теперь решили возвести здесь ТРЦ.

Разрешение на использование участка под строительство ТЦ на улице Революционная недалеко от ТЦ «Русь-на-Волге», дала в 2007 г. мэрия «Планете Союз». Также рядом с «Русью» в 32 квартале по улице Юбилейной возможно появление еще двух торговых центров: компании *X5 Development*, общей площадью 83 тыс. кв. м (бывший проект «АвтоАЗбанка») и компании «Рынок-Агро» на соседнем участке.

По странному стечению обстоятельств все заявленные проекты будут располагаться либо в Автозаводском районе, либо на его стыке с Центральным. Желание девелоперов работать в самом перспективном, молодом, обеспеченном и густонаселенном районе города экономически оправдано, если забыть о потенциальной конкуренции. В то же время на территории Центрального и Комсомольского района нет ни одного ТРЦ, кроме «Аэрохолла», и даже проектов по их возведению. Между тем социальные, трудовые, культурные связи между районами города слабы — жители одного района могут месяцами не посещать другой, что делает строительство локальных ТЦ вполне перспективным. **М**