

+ обзор

НЕДВИЖИМОСТЬ

№02 (36)

ОЙ, ПОЛНА, ПОЛНА КОРОБУШКА

КРУПНЕЙШИЙ ГОРОД В РАДИУСЕ 250 КМ ОТ МОСКВЫ, ЯРОСЛАВЛЬ НЕ МОГ НЕ ПРИВЛЕЧЬ ВНИМАНИЕ ВЕДУЩИХ ДЕВЕЛОПЕРОВ И ТОРГОВЫХ СЕТЕЙ, КАК РОССИЙСКИХ, ТАК И ЗАРУБЕЖНЫХ. ЗДЕСЬ ВЕДЕТСЯ АКТИВНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО СОВРЕМЕННЫХ ТЦ.

Текст: Александр ПЫПИН
Фото: Александр ПЫПИН

Я

рославль — третий по численности населения город Центрального федерального округа, расположенный всего в 4 часах езды от Москвы у слияния рек Которосль и Волга. Это промышленный, торговый и транспортный узел. В городе работают крупные промышленные предприятия: ОАО «Ярославльнефтеоргсинтез», ОАО «Ярпиво», ОАО «Ярославский шинный завод», ОАО «Ярославский машиностроительный завод», ОАО «Лакокраска», ОАО «Русские краски», ОАО «Холодомаш». «Доля трудоспособных жителей в Ярославле выше, чем в среднем по России, а уровень безработицы ниже», — отмечает председатель совета директоров ГК «Вестер» Олег Большев.

Социально-демографическая ситуация, сложившаяся в Ярославле, характерна для большинства городов Центрального федерального округа: растут заработная плата, доход на душу населения, оборот розничной торговли (в 2007 г. он может превысить 1 млрд USD). При этом население города постепенно сокращается как за счет превышения смертности над рождаемостью, так и благодаря миграции трудоспособного населения в Москву.

Градостроительная ситуация в Ярославле определяет появление крупных торговых объектов в первую очередь на окраинах, а не в центре. В центре (в 2010 г. город отметит 1000-летие) сохранилась историческая застройка, включенная в перечень всемирного наследия ЮНЕСКО. Строительство в такой среде требует от инвесторов дополнительных затрат и особого подхода к проектированию новых объектов. Здесь сохранились постройки, в которых торговля велась еще в XIX в. и продолжает вестись сейчас. Такие помещения не подходят для размещения супермаркетов или магазинов бытовой техники, но пользуются спросом у магазинов одежды, обуви, косметики, аптек, салонов соевой связи, ресторанов и кафе. Основной проблемой для

расположенных в центре города магазинов и торговых комплексов является фактическое отсутствие парковок.

Спальные районы Ярославля отделены от центра промышленными зонами и реками Которосль и Волга. Этими искусственными и естественными препятствиями город поделен на относительно автономные районы. Основные транспортные магистрали — Ленинградский пр-т, пр-т Авиаторов, Суздальское ш., пр-т Октября, пр-т Ленина, Московский пр-т — ввиду роста автопарка скоро исчерпают предел пропускной способности. На Московском пр-те и единственном (вплоть до октября 2006 г.) мосту через Волгу пробки по будням уже стали привычным явлением. Второй мост через Волгу облегчил связь между двумя частями города.

Ввиду растущей загруженности основных транспортных магистралей и «конфигурации» города зоны обслуживания крупнейших торговых центров, расположенных на разных его концах, практически не пересекаются: у человека должна быть чрезвычайно веская причина, чтобы ехать так далеко. Ввод в строй новых торговых площадей на окраинах может ударить по торговым предприятиям центра, где ярославцы привыкли совершать серьезные покупки и проводить досуг.

ЕСТЬ И СИТЦЫ, И ПАРЧА

Рынок торговых площадей Ярославля сегодня вступил в третью стадию своего развития. На первой стадии ритейлеры заняли помещения бывших универсамов, универмагов, домов быта и иных помещений, пригодных для торговли и оставшихся с советских и даже дореволюционных времен. В результате в центре образовались популярные торговые коридоры (ул. Свободы, ул. Кирова), вдоль них открылись магазины *Intersport*, «Связной», «Евросеть», *ALBA*, *Udashkin Jeans*, *Mango*, *Colors&Beauty*, «Книгомир», «Эконика» и др.,



«АЛЬТАИР» НА ЛЕНИНГРАДСКОМ ПРОСПЕКТЕ.

в реконструированных зданиях появились небольшие торговые комплексы («Европа», «Меркурий», «Максималь», «Мир Женщины»). «Малозэтажные торговые центры, например «Европа», «Меркурий», площадью около 3–4 тыс.кв.м с внутренней планировкой в виде коридорной системы и торговыми модулями небольшого размера (в среднем от 50 до 200 кв.м) — типичные представители торговых центров центральной части г. Ярославля», — отмечают специалисты компании «Губернский Город» (Ярославль).

Количество торговых площадей в центре растет за счет перепрофилирования нежилых и жилых зданий. «В основном в районе, ограниченном ул. Кирова, Андропова, Депутатская, Первомайская, Комсомольская, началом ул. Свободы и Большая Октябрьская», — рассказывают в компании «Губернский Город». Так, в 2006 г. на месте гостиницы «Волга» на пешеходной ул. Кирова открылся небольшой торговый комплекс, готовятся к открытию мини-комплекс в одном из зданий на ул. Свободы, комплекс «Царь-Град» на ул. Большая Октябрьская. «За последние полтора года улицы центра подверглись значительной реконструкции — практически все первые этажи отданы под торговлю. Однако существующие торговые коридоры города спрос на высококлассные помещения удовлетворить не могут из-за сложностей с их конструктивно-планировочными решениями (большинство привлекательных объектов в центре являются памятниками архитектуры) и неудобством с подъездом и парковкой», — рассказывает Алексей Корягин, аналитик рынка недвижимости компании «Адалин-ЭКСО» (Ярославль).

Второй стадией развития рынка торговых площадей Ярославль обязан местным корпорациям. На основных транспортных магистралях ближе к спальным районам были введены в строй несколько торговых комплексов площадью 5000–20 000 кв.м. «Большинство таких ТЦ концептуально

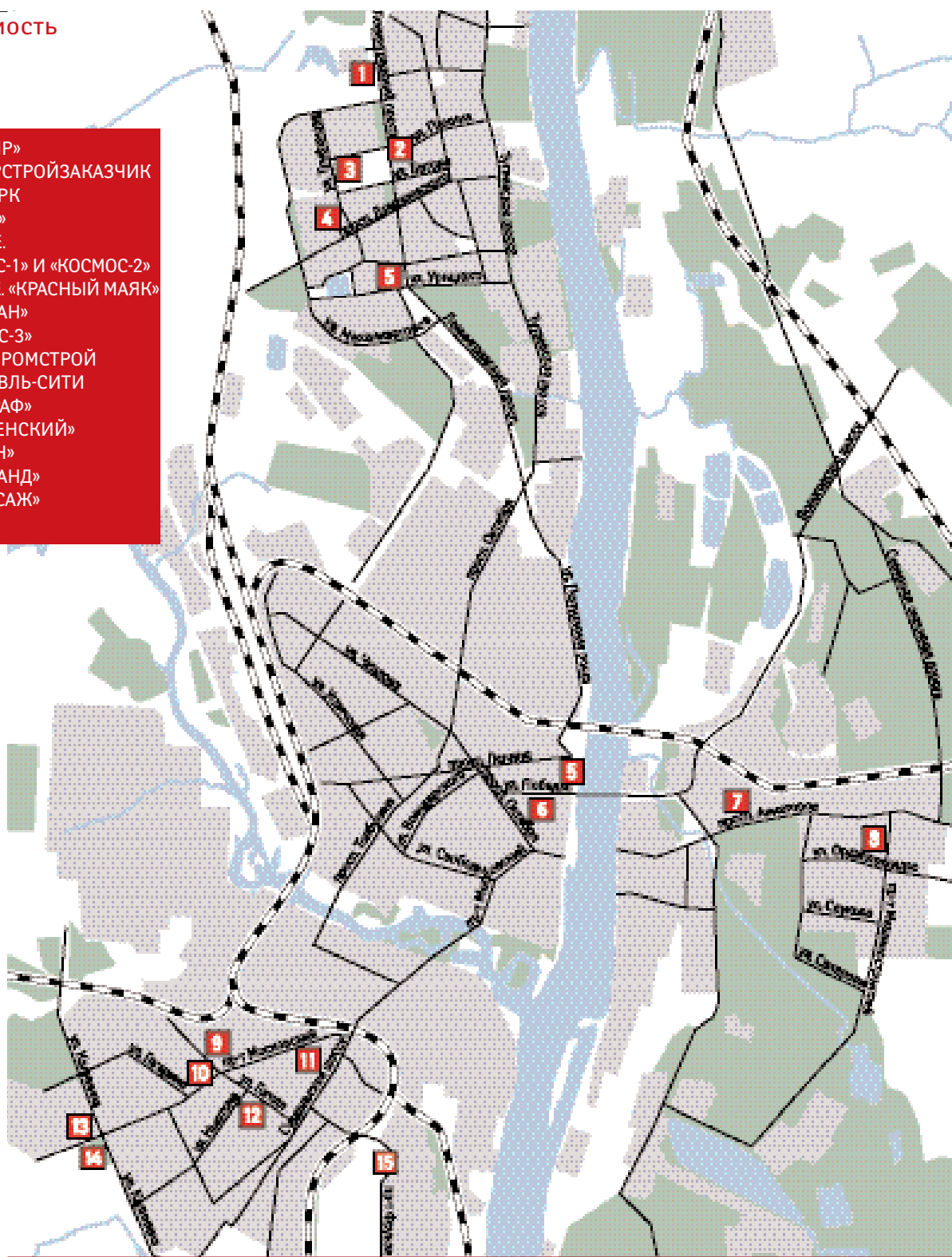
представляют собой «рынок под крышей», — отмечает Алексей Корягин. Крупные якорные арендаторы принимали решение об участии в таких проектах скорее благодаря хорошему местоположению последних и отсутствию альтернативы, чем наличию продуманной концепции. Корпорация «Инкомпроект», возглавляемая депутатом Ярославской областной думы Евгением Мухиным, в 2004 г. открыла в густонаселенном спальном районе Брагино торговый комплекс «Космос». Объект оказался настолько востребован жителями, что в 2005 г. была построена вторая очередь. В центре открылся гипермаркет «Эльдорадо», на третьем этаже — боулинг-клуб, шумозащита которого устроена таким образом, что посетители второго этажа слышат каждый бросок.

Третий «Космос» «Инкомпроект» открыл в августе 2006 г. в Заволжском районе. Его основным якорем стал гипермаркет калининградской сети «Вестер», расположившийся на первом этаже. В отличие от первых двух объектов этот «Космос» пока менее удачен — на втором этаже работает только «Техносила», на третьем уровне пустует половина секций. Это типично для многих торговых комплексов Ярославля — их сначала строят, а потом заполняют арендаторами. «ТЦ «Космос-3» в Заволжском районе по местоположению проигрывает «Космосу» в Брагино. Впрочем, «Космос» в Брагино в первый год после открытия тоже не был заполнен на 100%. «Чтобы встать в очередь на аренду, необходимо заплатить около 100 тыс. руб., а стоимость продажи права аренды составляет 250–300 тыс. руб. за модуль 20–30 кв.м», — поясняет Алексей Корягин.

Другой амбициозный игрок местного рынка торговой недвижимости — группа компаний «Спектр», которую возглавляет депутат Ярославской областной думы Яков Якушев. Ей принадлежат ТК «Европа» на ул. Свободы, деловой центр «Ярославль» на пл. Волкова, ею же разработаны проекты неболь-

+ обзор недвижимость

- 1 «АЛЬТАИР»
- 2 МУП ГОРСТРОЙЗАКАЗЧИК
- 3 АКВАПАРК
- 4 «7 ДНЕЙ»
- 5 ВЕРХНЕЕ.
- 6 «КОСМОС-1» И «КОСМОС-2»
- 7 НИЖНЕЕ. «КРАСНЫЙ МАЯК»
- 8 «ФЛАГМАН»
- 9 «КОСМОС-3»
- 10 ЯРХОМПРОМСТРОЙ
- 11 ЯРОСЛАВЛЬ-СИТИ
- 12 «АВТОГРАФ»
- 13 «ФРУНЗЕНСКИЙ»
- 14 «ФАРАОН»
- 15 «РИО ГРАНД»
- 16 «ВЕРНИСАЖ»
- 17 *METRO*



ТЦ ЯРОСЛАВЛЯ.

> ших торговых и развлекательных комплексов в центральной части города — пристройка торгового комплекса к ДЦ «Ярославль», торгово-культурный центр на пл. Волкова, культурно-развлекательный центр на Первомайском б-ре. Все эти проекты должны быть завершены к 1000-летию города. В 2004 г. ГК «Спектр» купила на аукционе здание автовокзала на Московском пр-те и достроила его. В итоге получился небольшой пауэр-центр «Автограф», где разместились три крупных оператора — автосалон «Форд», принадлежащий компании «Спектр-

Авто», магазин «Спортландия» и магазин сети «Техносила». В 2006 г. на ул. Республиканская возле старого моста через Волгу открылся торговый комплекс «Флагман», построенный компанией «Большие Соли». Планировка получилась не самой удачной: чтобы попасть на третий этаж, нужно пройти через магазин «МИР». «Копейка» заняла цокольный этаж. Почти половина площадей пустует до сих пор, поиск арендаторов идет с переменным успехом. До конца 2006 г. здесь должен открыться универмаг «Фамилия».

СТРОИТЕЛЬСТВО В ЯРОСЛАВЛЕ, ГДЕ В ЦЕНТРЕ СОХРАНИЛАСЬ ИСТОРИЧЕСКАЯ ЗАСТРОЙКА, ТРЕБУЕТ ОТ ИНВЕСТОРОВ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ЗАТРАТ И ОСОБОГО ПОДХОДА К ПРОЕКТИРОВАНИЮ НОВЫХ ОБЪЕКТОВ.

ПРОДАЕТ ТОВАР КУПЕЦ

Приход в Ярославль московских и иностранных девелоперов ознаменовал собой третью стадию развития рынка торговых площадей. Еще в 2003 г. компания «Глобал-Инвест» приобрела за 6,6 млн руб. участок в 100 га на окраине Ярославля, расположенный вдоль Московского пр-та. В 2006 г. на 30 га этой земли начали строить региональный ТРЦ «Вернисаж», первую очередь которого введут в строй в первой половине 2007 г. Инвесторами выступают компания IBC, входящая в израильскую *Fishman Group*, *Norman Asset Management* и Газпромбанк. Якорными арендаторами стали *REAL* и *Home Center (Fishman Group)*. Ранее (в 2004 г.) в Ярославле появился комплекс оптовой торговли *Metro C&S* — первый региональный комплекс немецкой компании в России. Развлекательный блок «Вернисажа» (мультиплекс, боулинг) откроется в 2007–2008 гг., как и крупный отдельно стоящий магазин бытовой техники (скорее всего, *MediaMarkt*).

Еще в 2002 г. выйти на рынок Ярославля хотела шведская компания *Centrum Utveckling*, но ей отказались продать земельный участок на Московском ш. Однако компания не

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
РАССТОЯНИЕ ДО Г. МОСКВЫ	282 км
ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ	603,7 тыс. человек
ПРИРОСТ, УБЫЛЬ НАСЕЛЕНИЯ ЗА 2005 Г.	-0,2%
НОМИНАЛЬНАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА, НАЧИСЛЕННАЯ ЗА ИЮНЬ 2006 Г.	11 491 руб.
ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ НА ДУШУ НАСЕЛЕНИЯ РУБ./ЧЕЛ. (2005 Г.)	43 100
ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ, 2005 Г.	26,054 млн руб.

ИСТОЧНИК: ЯРОСЛАВКОМСТАТ

ТАБЛИЦА 1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ Г. ЯРОСЛАВЛЬ.

утратила интерес к городу. Так, шведы разработали проект многофункционального центра площадью 40 тыс.кв.м на месте выведенного за территорию города завода «Красный Маяк». В реконструированных корпусах возле старого моста через Волгу разместятся офисы, торговые площади, каток, роллердром и другие объекты досуга.

Первым современным ТРЦ, который ввел в строй иногородний девелопер, является комплекс «Фараон», за свою

Реклама



Торгово-развлекательный центр на ул. Тушинская
Общая площадь – 34 000 м².
Торговая площадь – 24 000 м².
Открытие – III квартал 2007 года.



Торгово-развлекательный центр, г. Воскресенск
Общая площадь – 16 000 м².
Торговая площадь – 10 000 м².
Открытие – III квартал 2007 года.



Торгово-развлекательный комплекс, г. Тольятти
Общая площадь – 30 000 м².
Торговая площадь – 25 000 м².
Открытие – I квартал 2008 года.



Торгово-развлекательный комплекс, г. Тула, ул. Октябрьская
Общая площадь – 17 700 м².
Торговая площадь – 11 500 м².
Открытие – III квартал 2008 года.



Торгово-развлекательный центр, г. Ижика
Общая площадь – 45 000 м².
Торговая площадь – 27 000 м².
Открытие – III квартал 2008 года.



Сеть торгово-развлекательных центров в МО: г. Сергиев Посад, г. Серпухов, г. Клин и другие
Якорные арендаторы: супермаркет, кинотеатр.
Открытие – 2007-2009 год.

Knight Frank

- Анализ наилучшего использования, исследование рынка

- Создание и оптимизация концепций проектов

- Стратегическое позиционирование

- Маркетинг и сдача в аренду

- Сопровождение проекта после сдачи в аренду

- Оценка недвижимости

+7 (495) 981 0000
www.knightfrank.ru

+ обзор

НАЗВАНИЕ	ЗАСТРОЙЩИК/ ВЛАДЕЛЕЦ	АДРЕС	ГОД ПО- СТРОЙКИ/ РЕКОН- СТРУКЦИИ	ПЛОЩАДЬ ОБЩАЯ, КВ.М	ПЛОЩАДЬ ТОРГОВАЯ, КВ.М	ПАРАМЕТРЫ	ЯКОРЯ И МАРКИ	ОРИЕН- ТИРОВОЧ- НЫЕ АРЕНДНЫЕ СТАВКИ, USD/КВ.М
ТК «ЕВРОПА»	ИПГ «Спектр»	ул. Свободы, д. 1	2002	4800	2000	2 торговых этажа, 2 офисных этажа, магазины, салоны, кафе и бильярдный зал, парковки нет	Sela, «Спорт для всех»	н/д
ТЦ «ФРУН- ЗЕНСКИЙ»	Холдинг «Титан»	Московский пр-т, д. 93 (95)	2004	4000	2500	4 торговых этажа	«Связной», «Твое»	250–470 USD в год
ТРК «ФАРАОН»	ГК «Ташир» («Яр- стройарсенал»)	ул. Гоголя, д. 2	2005	25 000	15 000	4 уровня и цоколь, офисные помещения на 5–8 этажах, фуд-корт, детский парк развлечений, ночной клуб и зал игровых автоматов, парковка на 1200 а/м	«М.Видео», «Копейка», «Белый ветер», Adidas, «Мульти», «5 Карманов», Glance, «Бюстье», «Московский Ювелирный Завод», WoolStreet, Motor, «Связной», DIXIS, «Буква», «Империя сумок», «Ташир-Пицца», «Терволина», «Айсберг», Dsin-tars, Savage, «Евросеть», «Беталинк»	50–80 USD в мес. для торговой галереи
ТДК «АВТОГРАФ»	ИПГ «Спектр» («Спектр-Авто»)	Московский пр-т, д. 80а	2006	8000	6500	2 уровня, парковка на 100–200 а/м, только крупные магазины	«Техносила», «Спортландия», Ford (Дилерский Центр Форд Мотор Компани)	Н/д
ГАЛЕРЕЯ МОДЫ «ВОЛГА»	«Стройтехносер- вис» (Инком- проект)	ул. Кирова, д. 12	2006	1600	1400	Несколько торговых и офисных этажей	«Связной», МТС, «Модная одежда»	Н/д
ТЦ «ФЛАГ- МАН»	ООО «Большие Соли»	Республиканская ул., д. 7	2006	16 000	12 000	4 этажа и цоколь, парковка на 80 а/м, галереи из небольших стандартных торговых модулей, боулинг, бильярд, СПА-центр	«Копейка», «МИР», «Фамилия», Weidersport, Arbor-Mundi, «Эрмитаж», DIXIS	500–770 USD в год, есть сво- бодные площади
ТЦ «КОСМОС»	«Инкомпроект»	Ленинградский пр-т, д. 49а	2004	14 000	14 000	3 уровня, парковка на 50–100 м/м, галереи из небольших стандартных торговых модулей	«Эльдорадо», «Ярославские магазины», «Спортландия», «Сток-Центр», Ralf Ringer, «Цифроград», «Связной», «Евросеть», «Цифра», Dixis, Maximus, «Сивма», «Телефоныч», «Ригла», «Вулкан»	Н/д
ТРЦ «КОС- МОС-2»	«Инкомпроект»	Ленинградский пр-т, д. 49	2005	13 100	11 000	3 уровня, пристройка к ТЦ «Космос», наземная парковка на 200 м/м и крытая на 100 м/м, галереи из небольших стандартных торговых модулей, боулинг на 10 дорожек, бильярд, кафе и танц-пол	«Эльдорадо», «Ярославские магазины», «Спортландия», «Сток-Центр», Ralf Ringer, «Цифроград», «Связной», «Евросеть», «Цифра», Dixis, Maximus, «Сивма», «Телефоныч», «Ригла», «Вулкан»	Н/д
ТЦ «7 ДНЕЙ»	ОАО «Металл- торг»	Труфанова ул., д. 32	2005	11 000	10 000	3 этажа, галереи из небольших стандартных торговых модулей	«Копейка», «Кенгуру»	25 USD в мес.
ТЦ «ПЕТРОВ- СКИЙ ПАССАЖ»	Ярославский торговый дом	Пр-т Толбухина, д. 18/75	Н/д	6000	4500	5 этажей, 100 торговых павильонов, парковка на 50 а/м	Hirsch, Quiksilver	100–350 USD в год, есть сво- бодные площади
ТЦ «НОВАЯ ГАЛЕРЕЯ»	Ярославский торговый дом	ул. Свободы, 71а (у пл. Труда)	Н/д	3200	2100	4 этажа	Levi's, Calvin Klein, Quiksilver, Westland	200–350 USD в год, есть сво- бодные площади
УНИВЕРМАГ «ЯРОСЛАВЛЬ»	Администрация г. Ярославля	ул. Свободы	Н/д	5000	Н/д	4 этажа	Н/д	Н/д
ТРК «АЛЬТАИР» («МАГНИТ»)	Девелопер — УК «Ермак», соинве- стор — «Перекресток», креди- тор — Raiffaisen- bank	Ленинградский пр-т, д. 123 (ул. Бабича)	Октябрь 2006 г. (I очередь), 2007 г. (II очередь)	42 000	Н/д	1–3 уровня, парковка на 1700 а/м. 1 очередь — торговые площади, 2 очередь (2007 г.) — мульти- плекс на 5 кинозалов, семейный развлекательный центр (1300 кв.м), DIY магазин, дополнительные торговые площади	«Мир», «Перекресток», «Л'Этуаль», «Очкарик», Adidas, «Евросеть», «Связной», Peacocks, «Бюстье», OGGI, Soliver, Carlo Pazolini, SELA, «Сити-Обувь», Froggy, Benetton, Carnaby, FOSP, «Топ-Книга», RBK, Modis, «Пан Чемодан», Chester, кофейня «Зимний сад», Sbarro, «МакМастер», Bestmen, Palmetta	600–1300 USD в год для торго- вой галереи, 350– 400 USD в год для якорей, есть сво- бодные площади
ТЦ «КОСМОС-3»	«Инкомпроект»	Пр-т Авиаторов	Август 2006 г.	22 000	16 000	3 уровня, парковка на 250–300 а/м	«СтройДепо», «Киномакс», «Вестер», «Техносила», «ОлГуд», «Алмаз» и др.	Н/д (есть свобод- ные пл.)
ТЦ «ДОМ МОДЫ»	Н/д	ул. Победы, д. 6 (у пл. Труда)	2005	8000	6000	3 уровня	«Рослан», «Детский мир», «Обувная империя»	Н/д

ТАБЛИЦА 2. ДЕЙСТВУЮЩИЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ ЯРОСЛАВЛЯ (ДАННЫЕ ПРЕДСТАВЛЕНЫ ПО СОСТОЯНИЮ НА КОНЕЦ 2006 г.)

В ЯРОСЛАВЛЕ УЖЕ ПРЕДСТАВЛЕНЫ МНОГИЕ КРУПНЕЙШИЕ ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ТОРГОВЫЕ СЕТИ, ПРИСУТСТВИЕМ КОТОРЫХ ПОКА НЕ МОГУТ ПОХВАСТАТЬСЯ МНОГИЕ ДРУГИЕ ГОРОДА С МИЛЛИОННЫМ НАСЕЛЕНИЕМ.

НАЗВАНИЕ	УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА	АДРЕС	ГОД ПОСТРОЙКИ	ПЛОЩАДЬ ОБЩАЯ, КВ.М	ПЛОЩАДЬ ТОРГОВАЯ, КВ.М	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	ЯКОРНЫЕ АРЕНДАТОРЫ
ТЦ «ВЕРНИСАЖ»	Землевладелец — «Глобал-Инвест», девелопер и инвестор — <i>Norman Asset Management</i> , инвестор — <i>Fishman Group (Industrial Building Corporation)</i> , кредитор — «Газпромбанк», консультант — <i>Jones Lang LaSalle</i> , архитекторы — <i>Soffline u Kaplan Vostok</i> , генеральный подрядчик — <i>Renaissance Construction</i> , УК — <i>CBRE Nobble Gibbons</i>	Московский пр-т — ул. Калинина	I квартал 2007 г. (I очередь), 2008 г. (II очередь)	60 000	42000	1 уровень, парковка на 1450 а/м, торговая галерея на 100 магазинов, фуд-корт на 7 концепций, детская игровая зона, II очередь — мультиплекс, боулинг, отдельно стоящий магазин бытовой техники, дополнительные торговые площади	<i>REAL, DIY Home Center, «Спортмастер», «Л'Этуаль», «Такко», Oggi, Adidas/Reebok, «Сити-Обувь», Lensmaster, Ostin, Reserved, Henderson, DIM, «Фабрика обуви», «Дикая орхидея», «Беталинк», Zolla, Reserved, TJ Collection, Levi's, XX by Mexx, Star Galaxy</i>
СПОРТИВНЫЙ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР «ШИННИК»	Холдинг «Титан»	Ул. Победы — ул. Свердлова (в р-не стадиона «Шинник»)	2007–2008	7200	5000	5 этажей и цокольный этаж	Н/д
МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС «ЦАРЬ-ГРАД»	ООО «Ярпроектстрой»	Большая Октябрьская ул., 2/27	Конец 2006	3800	1500	Многофункциональный центр, ресторан, медицинская клиника, торговые и офисные площади	Н/д
ТРЦ «РИО ГРАНД»	ГК «Ташир»	Московский пр-т — ул. Нефтяников	2007	45 000	28 000	4 этажа. 2-этажный паркинг на 500 а/м, наземная парковка на 800 а/м. гипермаркет бытовой техники и электроники, супермаркет спортивных товаров, рестораны, ресторанный дворик на 500 мест, 4-зальный мультиплекс, боулинг, бильярд, мини-Диснейлендпарк	«Наш Гипермаркет», «Ташир Синема»
ТЦ НА ПРОСПЕКТЕ МАШИНОСТРОИТЕЛЕЙ	Заказчик и ген. подрядчик — «Ярхимпромстрой»	Заволжский район, пр-т Машиностроителей	2007	28 000	Н/д	3 уровня, парковка на 400 а/м, торговые галереи, выставочный зал, кинотеатр, боулинг, тренажерный зал	Н/д
МФТОЦ «ЯРОСЛАВЛЬ-СИТИ»	Заказчик-застройщик — «Ярпроектстрой», инвесторы — «Республиканский» и частные инвесторы, маркетинг, реклама, привлечение соинвесторов — холдинг «Губернский город», кредитор — Северный банк Сбербанка России, консультант и брокер — «МИЭЛЬ Недвижимость»	Московский пр-т (у автовокзала)	2008	25 100	14825	Торгово-развлекательная часть — 7 уровней (2 подземных), парковка на 100 а/м, торговые секции от 60 кв.м до целого этажа, супермаркет, товары для дома, оздоровительный центр	Н/д
ТЦ НА ЛЕНИНГРАДСКОМ ПРОСПЕКТЕ	Заказчик — МУП «Горстройзаказчик», генеральный подрядчик — «Ярнефтехимстрой»	Ленинградский пр-т — ул. Панина	2007	18 800	Н/д	2 торговых этажа, парковка на 450 а/м, гипермаркет (6500 кв. м), салон красоты, химчистка, аптека, цветочный магазин, салон фото, сотовой связи, пункт обмена валют, 3 больших магазина протоваров, кинотеатр, предприятия быстрого питания	Гипермаркет «Вестер»

ТАБЛИЦА 3. СТРОЯЩИЕСЯ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ ЯРОСЛАВЛЯ (ДАННЫЕ ПРЕДСТАВЛЕНЫ ПО СОСТОЯНИЮ НА КОНЕЦ 2006 г.).

➤ форму и название получивший в народе прозвище «Гробница». Комплекс открыт в 2005 г. калужской ГК «Ташир», которая приобрела недостроенное здание возле Московского пр-та и достроила его согласно концепции, разработанной компанией *Colliers International*. На первых трех уровнях здесь расположились известные арендаторы: «М.Видео», «Белый Ветер», «Мульти» и др. Четвертый уровень отведен под ресторанный дворик и детский развлекательный центр. Цокольный этаж, изначально предназначенный для парковки, занял магазин «Супер-Копейка».

ГК «Ташир» приступила к строительству на въезде в город по Московскому ш. своего второго объекта — ТЦ «РИО Гранд», где якорями станут «Наш гипермаркет» и мультиплекс «Ташир Синема». По оптимистичным прогнозам, этот комплекс откроется до конца 2007 г. Еще один объект иногороднего девелопера — расположенный на противоположном от «Вернисажа» конце города (на Ленинградском пр-те) ТРК «Альтаир». Создается он на площадях одноименного завода, который в свое время должен был стать флагманом российской микроэлектро-

+ обзор
НЕДВИЖИМОСТЬ

НАЗВАНИЕ, АДРЕС	ИНИЦИАТОР	ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТА	СТАДИЯ ПРОЕКТА
ТЦ «ВОЛГА ДОМ», УЛ. БЛЮХЕРА	Строительная компания «Волга Дом»	6 этажей, товары для спорта, спортзалы, фитнес-центр, супермаркет, кафе, подземная автостоянка	Н/д, приглашаются соинвесторы
ТРЦ НА МЕСТЕ ТРАМВАЙНОГО ДЕПО НА УЛ. СВОБОДЫ, Д.42-46	Администрация г. Ярославля	Н/д	Участок 2,8 га со зданиями выставлен на тор- ги КУМИ по цене 700 млн. руб.
МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР «КРАСНЫЙ МАЯК», УЛ. РЕСПУБЛИКАНСКАЯ, Д. 3	ОАО «Красный Маяк»	40 000 кв.м арендных площадей торгового, офисного, развлекательного назначения	Завод выведен с территории, помещения ре- конструируются под размещение офисов, предприятий торговли и развлечений, разра- ботана концепция многофункционального центра компанией <i>Centrum Utveckling</i>
ТРК «ЧАЙКА»	Администрация г. Ярославля	Н/д	Н/д
РЕКОНСТРУКЦИЯ ПЛ. ВОЛКОВА	ИПГ «Спектр»	Здание культурно-торгового центра площадью около 8000 кв. м	Проводится городской конкурс на архитек- турный проект в охраняемой зоне ЮНЕСКО
ПРИСТРОЙКА К ДЦ «ЯРОСЛАВЬ», ПЛ. ВОЛКОВА	ИПГ «Спектр»	6000 кв. м, ТЦ на 4 уровнях, подземная парковка	Рабочий проект
ОБЩЕСТВЕННЫЙ ЦЕНТР НА ПЛ. ТРУДА У СТАДИОНА «ШИННИК»	«Ярпромжилстрой»	Н/д	Построена подземная автостоянка на 300 м/м, готовится строительство двух 5-этажных корпусов
КУЛЬТУРНО-ТОРГОВО- РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР НА ПЕРВОМАЙСКОМ Б-РЕ У КРАСНОЙ ПЛ.	ИПГ «Спектр»	Н/д	Археологическая экспертиза проекта в охра- няемой зоне ЮНЕСКО
ТЦ НА ПР. ФРУНЗЕ	ООО «Инвест- Недвижимость»	Торговый центр 11 000–15 000 кв.м	Заключен договор аренды земельного участка с городом
ТОРГОВО-ОФИСНЫЙ ЦЕНТР НА ПР. ОКТЯБРЯ	ООО «Лотос-М»	Площадь объекта — 6500 кв.м, подземный паркинг, супермаркет, 2 торговых уровня, 4 офисных	Подготовка строительства

ТАБЛИЦА 4. ПЛАНИРУЕМЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ ЯРОСЛАВЛЯ (ДААННЫЕ ПРЕДСТАВЛЕНЫ ПО СОСТОЯНИЮ НА КОНЕЦ 2006 г.).

> ники и включен указом Президента Российской Федерации в перечень стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ под номером 106. Девелопером выступает московская компания «Ермак», соинвесторы — сеть «Перекресток» и *Raiffaisenbank*. Реклама «Альтаира» появилась еще летом 2006 г., однако открылся он только в начале ноября, когда заработали «МИР», «Перекресток» и несколько первых арендаторов. После открытия в 2007–2008 гг. вторых очередей «Альтаира» и «Вернисажа» город получит два многофункциональных

торгово-развлекательных комплекса площадью более 45 тыс.кв.м каждый.

Вслед за третьей стадией развития рынка коммерческой недвижимости последует и четвертая — создание современных крупных торговых объектов в центре и в результате редевелопмента районов промышленной и частной застройки создание масштабных объектов досуга. Такие проекты требуют значительных затрат на коммуникации и предварительную подготовку территории. Помимо проекта «Красный Маяк», активно осваивается территория,

Реклама

ТЮМЕНЬ ОБЛ. НАБ. СЫТ
открытие акционерной недвижимости

Масштаб объекта: региональный

Инфраструктура: гипермаркет, кинотеатр,
 развлекательно-игровой центр, фуд-корт,
 ресторан, торговые галереи, бэби-ситтинг

S = 42000 м²

Парковка: наземная - 600 м/мест
 подземная - 250 м/мест

Особенности: атриум, фонтан, витражи,
 панорамные лифты

Торговые площади ☎ (3452) **622-144**
E-mail: info@nab-syt.ru

КРУПНЫЕ ТЦ В СПАЛЬНЫХ РАЙОНАХ ПРЕДЛАГАЮТ АРЕНДАТОРАМ СТАВКИ, СОПОСТАВИМЫЕ СО СТАВКАМИ В ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА – В СРЕДНЕМ 600–1200 USD ЗА КВ.М. ОДНАКО ИХ СПОСОБНОСТЬ ОБЕСПЕЧИТЬ СОПОСТАВИМЫЕ С ЦЕНТРОМ ГОРОДА ПОТОКИ ПОКУПАТЕЛЕЙ ПОКА НЕ ОЧЕВИДНА.

прилегающая к стадиону «Шинник» и пл. Труда, объявлена конкурсная продажа комплекса зданий бывшего трамвайного депо на ул. Свободы на площади 2,3 га при начальной цене 696 млн руб., готовятся к осуществлению проекты ГК «Спектр» в исторической охранной зоне. Еще несколько лет назад компания «Инвесткинопроект» планировала возвести крупный мультиплекс в центре города, однако средств и сил на проект не хватило. В районе Брагино на ул. Труфанова компания «Ярстройсервис» возведет на участке в 1 га аквапарк «Тропический рай», а рядом должны появиться футбольный стадион, оздоровительный комплекс, спортивные площадки, многофункциональный торговый центр.

Особенность многих крупных объектов в том, что они строятся вдоль крупнейших транспортных магистралей — Московского и Ленинградского пр-тов. После ввода в строй новых ТЦ оформятся основные торговые узлы города: на въезде в город у Московского пр-та (ТЦ «Вернисаж» и «РИО Гранд»), у автовокзала (ТЦ «Фараон», ТК «Автограф», МФОТЦ «Ярославль-Сити»), в районе Брагино («Альтаир», «Космос», «Вестер», аквапарк).

ВСЕ ТОВАРЫ РАЗЛОЖУ

Близость к Москве, постепенное развитие рынка торговых площадей, возможность подобрать помещения различных размеров и качества привели к тому, что в Ярославле уже представлены многие крупнейшие федеральные торговые сети, присутствием которых пока не могут похвастаться многие другие города с миллионным населением. Продовольственным сетям близость к Москве облегчает формирование ассортиментной матрицы и логистику. Например, «Копейка» завозит товары в свои ярославские магазины

НАИМЕНОВАНИЕ, ВИД ДОКУМЕНТА	СТАВКА (РУБЛЕЙ / КВ.М В МЕС)	СТОИМОСТЬ ПРОДАЖИ (USD/КВ.М)
ТОРГОВЫЕ КОРИДОРЫ В ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА	2500–3500 (для помещений с отдельным входом)	4000–6000
ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА И В НАИБОЛЕЕ «ВЫГОДНЫХ» МЕСТАХ СПАЛЬНЫХ РАЙОНОВ, ПОПУЛЯРНЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ (ТОЛЬКО АРЕНДА)	1000–1900	2000–4000
ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В СПАЛЬНЫХ РАЙОНАХ	250–700	1000–2000

ТАБЛИЦА 5. ЦЕНЫ ПРОДАЖИ И АРЕНДЫ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (50–100 КВ.М) (ДАННЫЕ ПРЕДСТАВЛЕНЫ ПО СОСТОЯНИЮ НА КОНЕЦ 2006 Г.).

из распределительного центра в г. Видное Московской обл., практически не работая с местными поставщиками. Активно возят товары из Москвы «Перекресток» с «Пятерочкой». Последняя развивается с 2005 г. «Ярсоцбанком», купившим франшизу. «Перекресток» еще в 2004 г. приобрел местную сеть «365», а в ноябре 2006 г. открыл свой первый гипермаркет в ТЦ «Альтаир». Ранее гипермаркет в городе открыла калининградская компания «Вестер». «Финансовые показатели, рассчитанные на кв.м нашего магазина, в Ярославле превышают аналогичные в Калининграде примерно на треть. Это связано с тем, что в Ярославле пока нет такой жесткой конкуренции, как в Калининграде. При этом жители довольно часто совершают покупки на рынках. Современные, удобные и многофункциональные магазины стали появляться в регионе сравнительно недавно», — рассказывает Олег Бобычев. Второй гипермаркет «Вестер» откроется в 2007 г. на Ленинградском пр-те в районе Брагино, в ТРЦ, который возводит МУП «Горстройзаказчик». Уже в 2007 г. в Ярославле будет

ИСТОЧНИК: ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ДАДИНГ»

Реклама

+ обзор
НЕДВИЖИМОСТЬ



ТК «АВТОГРАФ» НА МОСКОВСКОМ ПРОСПЕКТЕ.

> работать два гипермаркета «Вестер», гипермаркеты *REAL*, «Наш Гипермаркет» и «Перекресток». Активно развивается в городе краснодарская сеть дискаунтеров «Магнит», в 2006 г. на Московском пр-те на месте почившего в бозе «Гастроном-Эконома» открылся костромской супермаркет «Дом Еды». Местные ритейлеры представлены сетями магазинов у дома и супермаркетов «Лотос-М», «Добрый», «Ярославские Магазины».

На рынке бытовой техники и электроники присутствуют крупнейшие сети — «МИР» (2 магазина), «Техносила» (2 магазина), «М.Видео» (1 магазин), «Эльдорадо» (1 магазин). Работают и местные небольшие сети — «Каскад», «Рослан», «Альфа». Рынок товаров для дома также постепенно осваивается сетями — в ТЦ «7 дней» открылся в 2006 г. магазин «Кенгуру», в 2007 г. должны появиться *HomeCenter*, «Чудо-Дом» и «СтройДепо» («Старик-Хоттабыч»), возможно открытие магазина «Наш Дом» (ГК «Ташир»). Освоились в городе «Л'Этуаль» и *ArboMundi*, ищет помещения «Арбат-Престиж». Представлены «Детский мир» и сеть аптек «Ригла», салоны сотовой связи *DIXIS*, «Евросеть», «Связной» и др. В городе работают три ресторана *McDonald's*, ожидается открытие ресторана *Sbarro*. «Мы планируем открыть в Ярославле «Ростик'с-KFC» в 2007 г. Открытие концептуальных ресторанов запланировано на 2008-2009 гг.», — сообщили в компании «Ростик Групп».

ЦЕНЫ САМ ПЛАТИЛ НЕМАЛЫЕ

Цены на торговую недвижимость в Ярославле (впрочем, как и на жилую) сравнительно высоки, причем растут в первую очередь цены продажи, а не арендные ставки. «Стоимость продажи торговых помещений за прошедший год возросла в среднем на 25-50%, в то время как аренд-

ные ставки — на 10-20%», — рассказывает Алексей Корягин. Первичный рынок помещений формируется усилиями местных застройщиков, приглашающих к участию в долевым строительстве торговых комплексов и жилых домов. Продаются торговые площади и в жилых комплексах, строящихся московской ГК «ПИК». На вторичный рынок существенное влияние оказывает КУМИ (Комитет по управлению муниципальным имуществом) Ярославля, выставляющий на торги высоколиквидные объекты в центре, за которые разворачивается нешуточная борьба, а цены доходят до 4000 USD за кв.м.

«Стоимость торговых помещений, продававшихся на аукционе, превышала стартовую в 2-3 раза», — объясняет Алексей Корягин. Например, помещение магазина «Рыболовные снасти» (157 кв.м) на ул. Свободы на торгах было продано за 15,8 млн руб.

Такой ажиотаж неудивителен, ведь, как отмечают в компании «Губернский Город», на рынке Ярославля в сегменте торговой недвижимости предложение площадей категорий «С» и «D» значительно превышает предложение «высококласной» недвижимости, которую собственники предпочитают сдавать в аренду. Небольшие помещения — в дефиците. По данным компании «Губернский Город», высокий спрос наблюдается на качественные торговые помещения размером до 50-100 кв.м и свыше 500 кв.м, с удобным просторным паркингом. На магазины площадью до 100 кв.м приходится 70% спроса. Большие помещения обходятся на торгах дешево. Так, «Дом мебели» на Большой Октябрьской (2,6 тыс.кв.м) был продан московскому ООО «Детский мир-Центр» за 56 млн руб.

На торгах КУМИ приобретают помещения и другие иногородние компании — «Перекресток/365», «Копейка», «Магнит». «Всего в 2006 г. запланировано приватизировать 173 объекта муниципальной недвижимости, 13 муниципальных унитарных предприятий подлежат преобразованию в открытые акционерные общества», — отмечают в компании «Губернский Город». Остается запас и на следующие годы — предстоит продажа универсама «Ярославль» на ул. Свободы, муниципальных аптечных сетей и других объектов и предприятий торговли.

Арендные ставки в Ярославле растут в среднем в пределах инфляции, при этом, по мнению Алексея Корягина, ставки в крупных торговых центрах в 2007 г. останутся на прежнем уровне, а в торговых коридорах увеличатся на 10-20%. Связано это с тем, что суммарно в 2006-2007 гг. на рынок выйдет более 150 тыс.кв.м площадей в ТЦ, и спрос арендаторов будет в значительной мере удовлетворен. Количество же помещений в торговых коридорах ограничено.

Цены аренды помещений на престижных улицах в центре, по данным компании «Губернский Город», находятся на уровне 850-1500 USD за кв.м в год, в торговых комплексах в центре — 300-600 USD. Как ни странно, новые крупные ТЦ в спальных районах предлагают арендаторам ставки, сопоставимые со ставками в центральной части города — в среднем 600-1200 USD за кв.м. Однако их способность обеспечить сопоставимые с центром города потоки покупателей пока не очевидна. **М**

Все данные представлены по состоянию на конец 2006 г.