

# ЮЖНЫЙ МЕГАПОЛИС

КРУПНЕЙШИЙ НА ЮГЕ РОССИИ МЕГАПОЛИС ЯВЛЯЕТСЯ ОДНИМ ИЗ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЕЙШИХ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ РЫНКОВ РОССИИ. ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ РОСТОВА-НА-ДОНУ В 2006 Г. ПРИБЛИЗИЛСЯ К ОТМЕТКЕ 5 МЛРД USD И ПРОДОЛЖАЕТ РАСТИ. ПРОЕКТЫ СОЗДАНИЯ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ЗДЕСЬ ЗАПУСТИЛИ КАК МЕСТНЫЕ КОМПАНИИ, ТАК И ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ — «РОСЕВРОДЕВЕЛОПМЕНТ», «РГС-НЕДВИЖИМОСТЬ», «МОЛЛ МЕНЕДЖЕМЕНТ», ИКЕА, «СЕДЬМОЙ КОНТИНЕНТ».



Текст и фото: Александр ПЫПИН

# Р

Ростов-на-Дону — административный и образовательный центр Южного федерального округа, транспортный узел, расположенный на важных воздушных, водных, автомобильных, железнодорожных путях, связывающих Юг России с Центральной частью и Поволжьем, Черноморьем. По уровню промышленного производства город в округе уступает только Волгограду. Здесь преимущественно развивается машиностроение, химическая, легкая и пищевая промышленность, работают такие предприятия, как Ростсельмаш, «Роствертол», «Эмпилс», «Рубин», «Квант», «Глория Джинс», «Элегант». В черте города проживает около 1,06 млн человек (24% населения Ростовской обл.), однако с учетом прилегающих городских поселений — Батайска, Чалтыря и Аксая — оно составляет 1,2 млн человек. А всего к ростовской агломерации относят 1,75 млн человек, включая жителей городов Таганрог, Азов и Новочеркасск.

## ОДИН БЕРЕГ

Главной градостроительной особенностью города является его расположение на 95% на одном (правом) берегу реки Дон. Благодаря этому упрощается транспортная структура города, а также есть резервы для вывода промышленных, складских и иных нежилых объектов на левый низинный берег Дона. Там уже развивается промышленная зона «Заречная». Проект «Южный Хаб» предполагает создание на левобережье логистических центров и нового международного аэропорта вместо расположенного в черте города.

В Ростове-на-Дону сложилась такая структура застройки, когда спальные жилые районы перемежаются с промышленными зонами и районами частной застройки. Структуру города не упорядочивают и проходящие через него железные дороги. Кроме того, на территории города находятся два аэродрома — военный (в северной части) и гражданский (в восточной части), занимающие около 1000 Га. Новый генеральный план

развития Ростова-на-Дону, находящийся в стадии утверждения, предполагает вывод из центральной части города на окраины промышленных зон — на их месте будут создаваться объекты коммерческого, в том числе и торгового, назначения. Будут выведены на окраины города промышленные зоны с улиц Сиверса и Нансена, крупная завод, табачная фабрика. Строительство торговых центров также возможно на территориях заводов «ТАВР», «Эмпилс». В центральной части реализуется и проект градостроительного комплекса «Театральный спуск» из 24 объектов на площади 13,4 га. В стратегическом плане социально-экономического развития Ростова-на-Дону отмечается, что город переживает общее «старение», увеличивается число пенсионеров. Согласно Генеральному плану, к 2010 г. население может снизиться до 1,5 млн жителей. В то же время статус столицы Юга и образовательного центра привлекает в Ростов-на-Дону представителей бизнеса, «чиновничества» и активную молодежь, и не случайно в 2006 г. цены на жилье здесь выросли на 60%. Таким образом, ситуация способствует поляризации уровня жизни населения города, что окажет в будущем влияние на потребительский рынок и концепции объектов. Типичная для городов-миллионников проблема пробок и парковок приводит к дополнительной инвестиционной нагрузке на качественные девелоперские проекты. При нормативе в 2,4 км/кв.км на городской территории этот показатель в Ростове-на-Дону не дотягивает до 1 км/кв.км дорог. Новым генеральным планом предполагается строительство объездных дорог, многоуровневых развязок и даже тоннелей, расширение и реконструкция улиц, в том числе центральной части города. Запланировано строительство нескольких мостов через Дон — в первую очередь по ул. Сиверса и ул. Соколова, которые разгрузят проблемный Ворошиловский мост, связывающий центр города с левым берегом и трассой на Краснодар.



НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ГОД ОТКРЫТИЯ	ПАРАМЕТРЫ	УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА	ОПЕРАТОРЫ
МЕГАЦЕНТР «ГОРИЗОНТ»	Пр-т Нагибина, д. 32/2	2005 — I очередь 2006 — II очередь	4,4 га. Общая площадь — 70 тыс. кв. м, торговая площадь — 47 644 кв. м, 5 уровней, парковка на 2000 м/мест	Промсвязьнедвижимость и ЗАО «ТК Горизонт», «Магазин Магазинов», Ростовский Промстройиниипроект	«Рамстор» (закрыт), «МИР», <i>MediaMarkt</i> , «Детский мир», «Планета Боулинг», фуд-корт «Дон Марше», «Л'Этуаль», <i>Sephora, Mexx, Mango, New Yorker, Esprit, Benetton, Motivi, Mustang, Sela</i> . А также ZARA «Санта-Хаус», «Снежная Королева» — готовятся к открытию
ЦЕНТР МОДЫ «АСТОР ПЛАЗА»	Пр-т Буденновский, д. 49/97	Июль 2006	Общая площадь — 22 000 кв. м, торговая площадь — 16 220 кв. м, 6 уровней, парковка: 3 верхних уровня — 180 м/мест, прилегающая территория — 50 м/мест	ADM Group, SMT Developments, Design Architectural	«Кофе Тун», «Киномакс» (8 залов), «Планета Боулинг» (32 дорожки), <i>Crazy Park</i> , фитнес-центр «Физкульт», «Перекресток», <i>Lea Foscati, Molito, Pierre Cardin, House, Daniel Hechter, VDP, Companys, Boys &amp; Girls, Anna Rita N, Famous, Yves Delorme, Colours &amp; Beauty</i> , «Иль де Ботэ», <i>s.Oliver, Mag</i> , «Царство Меха», «Бюстье», «Сама-то», «Шелле», <i>Pepe Jeans London, Gregory, Lady Collection, Mer D'Or</i> , «Золотой Век», «Оптик Чув», <i>A-Zone, Hallmark</i> (закрыт), <i>Churinga, Woolford, Mont Blanc, Carlo Pazolini, Le Futur</i> , «Связной-3», «Ригла» рестораны, кафе
ТРЦ «БАВИЛОН»	Пр-т Космонавтов, д. 2/2	Август 2006	Общая площадь — 31 000 кв. м, 7 уровней, парковка на 350 м/мест	УК «Вавилон», ООО «Центр Развлекательных Технологий»	Развлекательный центр «Вавилония» (12 000 кв. м, каток, скалолазная горка, 4-зальный кинотеатр, боулинг), «Перекресток», «Эльдорадо», «Л'Этуаль», «ТВОЕ», хозяйственные товары, мебель, <i>Polaris</i> , фуд-корт
ТК «ЦУМ»	Ул. Б. Садовая, д. 46	1910	Общая площадь — 9000 кв. м, торговая площадь — 4500 кв. м, 6 уровней, парковки нет	ООО «Плюс Ультра», ЗАО «Рост»	«Арбат-Перстиж», <i>McDonalds</i> , «Высшая Лига», «Для душа и души», <i>WoolStreet, BGN, Incity, Stailmann, Benetton</i> , «ТВОЕ», «Катюша»
ТК «XXI ВЕК»	Пр-т Шолохова, д. 31	2001	Общая площадь — 11 800 кв. м, торговая площадь — 7100 кв. м, 3 уровня, парковка на 400 м/мест	ООО «Форвард+»	«МИР», <i>Gin Tonic, Mustang, Waikiki, Westland</i> , «Донская чаша», 300 секций
ТК «МЕРКУРИЙ»	Ул. Орская, д. 31	1999	7,2 га. Общая площадь — 50 000 кв. м, торговая площадь — 26 000 кв. м, готовится к открытию и резерв — 47 000 кв. м, 2 уровня, парковка на 600 м/мест + 1000 в плане	ООО «Меркурий»	Около 800 секций, «Максидом» (готовится к открытию)
ТЦ «ВЕРТОЛ-СИТИ»	Пр-т Нагибина, д. 30	2004	Общая площадь — 18 000 кв. м, торговая площадь — 12 000 кв. м, 3 уровня, парковка на 600 м/мест	«Роствертол», ООО «ВертолСити»	«Старик Хоттабыч» (закрыт), «Банана-Мама», «Л'Этуаль», «Спортмастер», «М.Видео», секции, рестораны

ТАБЛИЦА 2. ДЕЙСТВУЮЩИЕ КРУПНЫЕ ТОРГОВЫЕ И РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ РОСТОВА-НА-ДОНУ

➤ бургская сеть «Максидом» хочет открыть свой магазин в ТК «Меркурий», откроются два комплекса *Leroy Merlin* рядом с «Ашанами». В ТРК «Горизонт» откроется центр товаров для дома «Санта-Хаус». *Castorama* планирует открыть еще два *DIY*-центра в городе, а калининградская сеть «Бауцентр» ищет участки сразу под три.

### БЫСТРОТЕКУЩАЯ ЭВОЛЮЦИЯ

Количество торговых помещений увеличивается в Ростове-на-Дону всеми доступными способами. Это массовый перевод в нежилые помещения на первых этажах зданий, и реконструкция старых советских универсамов и универмагов в современные супермаркеты, и перепрофилирование промышленных площадей под торговые комплексы, и строительство быстровозводимых сооружений на окраинах. Однако в будущем прирост торговых площадей пойдет в первую очередь за счет ввода в строй крупных ТЦ.

Торговля многими модными марками одежды и обуви сосредоточена в главном торговом коридоре — ул. Большая Садовая. На этой улице находится и старейший торговый комплекс города — Ростовский ЦУМ, здание которого построено еще

в 1910 г. За постсоветские годы здание ЦУМа расширено, оснащено панорамным лифтом, эскалаторами, его заполнили крупные сетевые. Недалеко от ЦУМа на Буденовском проспекте летом 2006 г. открылся центр моды «Астор Плаза». У центра моды довольно рискованная для регионального рынка концепция, рассчитанная на потребителя с высокими запросами. Сформировать устойчивый и полностью соответствующий концепции пул арендаторов к открытию не удалось. Уже после открытия комплекса девелопер центра *ADM Group* заключила контракт с группой компаний «ДжамильКо», которая решила занять весь первый этаж такими марками, как *Sonia Rykiel, Salvatore Ferragamo, J. M. Weston, St. James Dormueil, Levi's, Guess*. Прежние операторы переехали на другие этажи или (например, *Hallmark*) предпочли переместиться в ТРК «Горизонт». Многие из перемещенных получили компенсацию понесенных затрат. К первой в Ростове-на-Дону многоуровневой парковке, занявшей верхние уровни и крышу «Астор Плаза», ростовцы пока относятся как к экзотике, предпочитая по старинке бросать машины в переулках. В планах *ADM Group*, созданной ростовской группой компаний «ААА», — строительство второй очереди «Астор Плаза».



МЕГАЦЕНТР «ГОРИЗОНТ»

Динамично развивается крупнейший в городе мегацентр «Горизонт» на проспекте Нагибина. Он создан на площадях телевизионного завода «Горизонт». Первыми якорными операторами «Горизонта» были «МИР» (открыт в 2003 г. на площади 3500 кв.м) и «Рамстор» (открыт в 2004 г. на площади 6800 кв.м). Однако по мере расширения комплекса, оптимизации пула арендаторов и прихода в город конкурентов они утрачивали былую притягательность. В 2007 г. «Рамстор» по окончании договора аренды покинул «Горизонт», его площади займут магазины *Zara* (1800 кв.м), *Oysho*, *Stradivarius*, *Bershka*, сюда же переедет и *Benetton* (800 кв.м). Часть площадей «Рамстора», а также часть вновь осваиваемых площадей займет продовольственный гипермаркет известной сети. На новых площадях (всего 50 тыс.кв.м) также разместится магазин товаров для дома «Санта-Хаус» петербургской компании «Лавента». Дальнейшие варианты развития «Горизонта» предполагают и организацию аквапарка, и соединение главного корпуса с корпусом «Детского мира», и организацию большого катка. Весной 2007 г. в «Горизонте» на площади в 7250 кв.м (ранее здесь проводились выставки) открылся *MediaMarkt* — первый региональный магазин сети в России. Заключение контракта с *MediaMarkt* вызвало негодование сети «МИРА», претендовавшей на эксклюзивное представление электроники и бытовой техники в комплексе. Дальнейшая судьба этого магазина целиком зависит от самого «МИРА» — помещения бы-

ли выкуплены компанией еще в 2003 году и находятся в ее полном распоряжении — часть из них она уже сдает в аренду. «Горизонт» проводит активную арендную политику — каждый год меняются десятки арендаторов, первые магазины многих сетей в Ростове-на-Дону открываются именно здесь. В мегацентре представлена и самая мощная на данный момент досуговая составляющая — 8 кинозалов, 32 дорожки боулинга, детский развлекательный центр, фитнес-центр, концептуальный ресторанный дворик «Дон Марше», управляемый одним оператором — компанией «Кофе-Тун».

По уровню развития развлекательной составляющей с «Горизонтом» сейчас конкурирует только расположенный севернее ТРК «Вавилон», открытый в 2006 г. Три верхних этажа отведены под развлекательный центр «Вавилония» (12 тыс.кв.м) с мультиплексом, боулингом, катком, скалолазной горкой. А первые этажи этого комплекса заняли крупные магазины федеральных сетей «Перекресток», «Эльдорадо», «Банана-Мама», «Л'Этуаль».

Еще в 2004 г. приглянулись федеральным сетям площади в ТК «Вертол-Сити», построенном на площадке ростовского завода «Роствертол» недалеко от ТРК «Горизонт», который тогда еще только вводился в строй. Здесь выкупили помещения компании «М.Видео», «Спортмастер», «Старик Хоттабыч», остальные площади заняли индивидуальные предприниматели. В 2004 г. этот комплекс с атриумами, панорамным лифтом, раздвижными дверями, эскалаторами был



НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ГОД ОТКРЫТИЯ	ПАРАМЕТРЫ	УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА	ОПЕРАТОРЫ
ТРЦ «КАЛИНКА-МАЛИНКА», «ОКЕЙ», CASTORAMA	Ул. Малиновского — ул. Еременко	2008–2009	14 га. Общая площадь — 105 000 кв.м, торговая площадь — 75 000 кв.м, 3 уровня, парковка наземная на 2500 м/мест	Colliers International, ADM Group, RTKL, Fortune Street, Castorama, «О'Кей», «Урал Иншаат»	Castorama, «О'Кей», торговая галерея, многозальный кинотеатр, боулинг, каток, кафе, рестораны
ТОК CLOVER PLAZA	Ул. Текучева — пер. Соборный	2007	Общая площадь — 25 983 кв.м, торговая площадь — 7412 кв.м, торговый центр — 3 первых уровня, подземная парковка на 43–45 м/мест, рядом на 50 м/мест. 20 тыс.кв.м, 888 м/мест — 2 очередь	«РГС-Недвижимость», Росстройинвест, «МирКомвек», Интертехпроект, Chapman Taylor, GVA Sawyer	Торговая галерея, магазины мебели и товаров для дома, одежды, обуви и белья
ТРЦ «МЕГА МАГ»	Левый берег Дона, ул. Пойменная, 1	2008 — I очередь	13,83 га. Общая площадь — 88 782 кв.м. I очередь — 42 412 кв.м, II очередь — 27 840 кв.м, 2 уровня, парковка на 1665 м/мест	Концерн «Единство», Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko	Гипермаркет, многозальный кинотеатр, боулинг, рестораны, фуд-корт, мини-якорные арендаторы, 100 магазинов
ТЦ «МЕГА»	Аксайский район Ростовской обл., 1055-й км автомагистрали М-4 «Дон»	Октябрь 2007	Общая площадь — 130 000 кв.м, торговая площадь — 109 000 кв.м, 1 уровень, парковка на 5000 м/мест	«ИКЕА-МОС», Renaissance Construction, Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko, DTZ	«Ашан», Leroy Merlin, Henderson, «Бюстье», «Высшая Лига», «Спортмастер», «М.Видео», «Детский мир», DIM, фуд-корт
«РИТЕЙЛ ПАРК», «АШАН»	Совхоз Темерницкий Аксайского района Ростовской обл.	2008	Н/д	«Ашан»	«Ашан», Leroy Merlin, «Декатлон»
ТРЦ «ШОКОЛАД»	Между улицей Ленина, улицей Нансена и проспектом Нагибина	2008	Общая площадь — 80 000 кв.м, арендные площади — 35 000 кв.м, 5 уровней, парковка на 850 м/мест	«Седьмой Континент»	«Наш Гипермаркет», торговая галерея, кинотеатр, детский развлекательный центр
ТОЦ FASHION CENTER	Большая Садовая ул. — Кировский пр-т	2008	Общая площадь — 50 000 кв.м, торговая часть — 14 000 кв.м, 4 уровня, парковка на 300 м/мест	«Росевродевелопмент», «Дон-Плаза»	Супермаркет, торговая галерея, рестораны, кафе, салон красоты, фитнес-центр
ТРЦ «КИТ-КЭПИТАЛ»	Ул. Малиновского, трасса Ростов — Таганрог	2008	Общая площадь — 50 000 кв.м, 2 уровня, парковка на 2000 м/мест	«Кит-Кэпитал»	«Купец», торговая галерея, боулинг, мультиплекс, фуд-корт
ТЦ «СОКОЛ»	На северо-западе города	2007	Площадь — 13 000 кв.м — I очередь, парковка на 300 м/мест	ООО «Сокол», «Сити Центр» (Краснодар)	«Перекресток», «Эльдорадо», кинотеатр, детский развлекательный центр

ТАБЛИЦА 3. СТРОЯЩИЕСЯ КРУПНЫЕ ТОРГОВЫЕ И РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ РОСТОВА-НА-ДОНУ

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ГОД ОТКРЫТИЯ	ПАРАМЕТРЫ	УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА	ОПЕРАТОРЫ
ТРЦ НА ПР-ТЕ НАГИБИНА	Пр-т Нагибина у гостиницы «Турист»	Н/д	Общая площадь более 70 000 кв.м	«Росстройинвест», «МирКомвек»	Торговая галерея, развлекательный центр
ТРЦ «ДИНАМО»	Пр-т Нагибина, пл. Гагарина, стадион «Динамо»	Н/д	3,3 га, общая площадь — 127 000 кв.м, парковка на 1500 м/мест	«Росевродевелопмент», РСО «Динамо»	Торговая галерея, мультиплекс, стадион, океанариум
ТРЦ «ПАРК-ХАУС»	Пр. Театральный ул. Закруткина	2009	Общая площадь — 80 000 кв.м, парковка на 1400 м/мест	«Молл Менеджмент», Meinl European Land, «Джованни Бартоли»	Н/д
ТРЦ «ГАЛИОН»	Ул. Красноармейская — пр. Театральный	2009	3 га. Общая площадь — 98 000 кв.м, торговая площадь — 48 000 кв.м, подземная и многоуровневая парковка на 1300 м/мест	ЗАО «ТК Горизонт», «Архбюро Новая РАСА»	90 магазинов, детский развлекательный комплекс, фитнес-центр, мультиплекс, боулинг
ТЦ «ИНТЕРИО»	Н/д	До 2010	Н/д	«Интерิโอ»	Н/д

ТАБЛИЦА 4. ПРОЕКТИРУЕМЫЕ И ПЛАНИРУЕМЫЕ КРУПНЫЕ ТОРГОВЫЕ И РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ РОСТОВА-НА-ДОНУ

> самым современным. В 2007 г. «Старик Хоттабыч» свой магазин в комплексе закрыл и выставил площади на продажу. Представлены в Ростове-на-Дону и торговые комплексы формата «крытый рынок». Например, на окраине города стоит огромный ТК «Меркурий», где разместились около 800 предпринимателей. В трибуне стадиона «Олимп» организован торговый комплекс «Олимп XXI век», масштабами поменьше (здесь работает около 300 предпринимателей), зато с якорем — магазином «МИР». В центре города работает ТК «Континенталь», в котором недавно открылся «Арбат-Престиж» на месте собственного супермаркета.

## «МЕГА» СЛЕВА, «МЕГА» СПРАВА

Девелоперы торговых центров в крупнейшем на Юге России мегаполисе с охотой используют в названиях своих объектов слово «мега». Помимо действующего мегацентра «Горизонт», строятся в городе комплекс «МЕГА» (компанией *IKEA*) — в правобережной части города и комплекс «Мега-Маг» (корпорацией «Единство») — в левобережной части города. Новые торговые объекты создаются в Ростове-на-Дону либо на окраинах и в пригородах города, либо на территориях промышленных предприятий, либо в рамках реконструкции центра города. И если все работающие на данный момент ТЦ в городе со-



**НОВЫЙ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН РАЗВИТИЯ РОСТОВА-НА-ДОНУ, НАХОДЯЩИЙСЯ В СТАДИИ УТВЕРЖДЕНИЯ, ПРЕДПОЛАГАЕТ ВЫВОД ИЗ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА НА ОКРАИНЫ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН. НА ИХ МЕСТЕ БУДУТ СОЗДАВАТЬСЯ ОБЪЕКТЫ КОММЕРЧЕСКОГО, В ТОМ ЧИСЛЕ И ТОРГОВОГО, НАЗНАЧЕНИЯ.**



зданы местными предпринимателями, то уже в 2007 г. появится первый «иногородний» объект — ТК «МЕГА», а к 2010 г. до 50% современных торговых площадей окажется в руках федеральных девелоперов — «Кит-Кэпитал», «Седьмой Континент», «Молл Менеджмент», «Росевродевелопмент», «РГС-Недвижимость». О намерениях по освоению Ростова-на-Дону заявляют и такие компании, как «ЭКС» (Пермь), *Diamant Development Group* (Волгоград), «Интерио Групп» (Санкт-Петербург), *Mirland Development* (Израиль). Однако и местные девелоперы продолжают развиваться — новые торгово-развлекательные комплексы построят ростовские *ADM Group*, «Горизонт», корпорация «Единство», «Мир Комвек». *ADM Group* с конца 2006 г. возводит ТРК «Калинка-Малинка» площадью 75 тыс.кв.м на ул. Малиновского — в западной части города по соседству с гипермаркетами «О'Кей» и *Castorama*. Как и предыдущими двумя компаниями, участок был получен на конкурсных торгах. От ранее заявлявшегося проекта ТЦ на площадях завода «Эмпилс» компания отказалась.

Корпорация «Единство» строит ТРЦ «Мега-Маг» на левом берегу Дона — недалеко от Ворошиловского моста. Участок достался ростовской компании в 2004 г., однако осваивать его начала еще в 2001 г. торговая сеть «Мега-Маг», успевшая забить сваи и канувшая в Лету. Проект предполагает поэтапный ввод, и главной угрозой для него являются перманентные пробки на мосту, по которому сюда будут добираться ростовчане, — на левом берегу жилья нет. Впрочем, «Мега-Маг» может заинтересовать жителей левобережного пригорода Батайска с населением более 100 тыс. человек.

«Горизонт» запроектировал размещение в центральной части города на площадях завода «Рубин» торгово-офисного комплекса «Галион» с торговой частью 48 тыс.кв.м, который войдет в «Театральный спуск». Нескольким кварталами ниже разместится комплекс «Парк-Хаус» площадью около 80 тыс.кв.м. В компании «Молл Менеджмент» ломают немало копий, проектируя комплекс с учетом понижающегося к Дону рельефа. Не меньше головной боли и от процесса расселения проживающих на выделенном участке жителей. На центральной улице города — Большой Садовой — возле комплекса «Дон-Плаза» строит *Fashion Center* компания «Росевродевелопмент». В нескольких кварталах накануне открылся торгово-офисный центр *Clover Plaza* и проектируется его вторая очередь.

Продолжится освоение площадок, прилегающих к проспекту Нагибина. На площадях спорткомплекса «Динамо» (у пл. Гагарина) компания «Росевродевелопмент» хочет построить ТРЦ площадью 80 тыс.кв.м, частью которого может стать океанариум. Рядом с гостиницей «Турист» на площадке 17 га в Безымянной балке совместно с ростовской компанией «Мир Комвек» строит ТРЦ «Шоколад» компания «Седьмой Континент».

Активное строительство комплексов ведется и на окраинах города. По дороге на Новочеркасск возле поселка Юбилейный *ИКЕА* достраивает ТК «МЕГА». Строительство затянулось, сначала в связи с конфликтом из-за незаконной вырубке садовых деревьев, а затем по результатам проверок Госстройнадзора, который приостановил строительство. Открытие это-

го комплекса вряд ли станет революционным событием на потребительском рынке Ростова-на-Дону. Большинство марок одежды и обуви, которые там будут, уже представлено в «Горизонте», а «Ашан» и *Leroy Merlin* откроются и на северной окраине города. На западной окраине города — на ул. Малиновского, недалеко от дороги на Таганрог, строится ТРЦ екатеринбургской компании «Кит-Кэпитал», где должен открыться супермаркет екатеринбургской сети «Купец». Рядом в перспективе возможно появление аквапарка дружественной екатеринбургской компании «Лидер».

В целом к 2010 г. в Ростове-на-Дону введут в строй более 500 тыс.кв.м современных торговых площадей, однако с учетом объемов и темпов роста потребительского рынка вряд ли городу грозит перенасыщение торговыми площадями. Серьезная угроза для роста потребительского рынка Ростова-на-Дону — в начавшемся активном развитии торговой недвижимости в Таганроге, Новочеркасске, Батайске и других городах ростовской агломерации, что снизит приток покупателей в ростовские торговые центры. **М**

Реклама

АРЕНДУЕМ  
ТОРГОВЫЕ  
ПЛОЩАДИ

от 150 кв.м

**РИВ ГОШ**  
парфюмерия и косметика

ДЛЯ ОТКРЫТИЯ  
МАГАЗИНОВ  
ПАРФЮМЕРИИ  
И КОСМЕТИКИ

НА  
ТЕРРИТОРИИ  
РОССИИ

контактное лицо: Сапфиров Евгений  
тел. (812) 718 75 75 (доб. 105), факс (812) 718 75 76  
моб. +7 911 938 45 55, e-mail: sappirov@parfum.spb.ru  
www.rivegauche.ru

# SOUTHERN MEGALOPOLIS

THE LARGEST MEGALOPOLIS OF SOUTHERN RUSSIA IS ONE OF THE BIGGEST AND MOST LUCRATIVE CONSUMER MARKETS OF THE COUNTRY. ROSTOV-ON-DON'S RETAIL TURNOVER IN 2006 HAS REACHED \$5 BLN AND DISPLAYS AN ON-GOING GROWTH TREND. SHOPPING MALL PROJECTS IN THE CITY WERE LAUNCHED BOTH BY LOCAL AND NATIONAL DEVELOPERS, SUCH AS ROSEVRODEVELOPMENT, RGS-NEDVIZHIMOST, MALL MANAGEMENT, IKEA, SEDMOY CONTINENT.

Text by Alexander PYPIN

**R**ostov-on-Don is the administrative and educational center of the Southern Federal District and also a major transport hub providing air, water, motor and rail links between the South of Russia and Central Regions, Volga Region and the Black Sea coastal area. The population within the city boundaries is nearly 1.06 mln (24% of the total population of the Rostov Oblast), however, with adjacent boroughs of Bataisk, Chaltyr and Aksai the figure increases to 1.2 mln, while the Rostov agglomeration, comprising Taganrog, Azov and Novochoerkassk boasts a total of 1.75 mln.

## RIVERSIDE

Retail trade sector demonstrates healthy performance, with 2006 sales 11% up year-on-year (in comparable prices). The City accounts for 52% of the retail turnover in the Rostov Oblast. Non-foods generate 56% of retail sales. 45 retail market places operate in the city, however 22 of them are viewed as poor performing and will be converted into other businesses or closed. Caterers booked RUR3.5 bn sales in 2006.

270 permanent-type retail establishments were commissioned in 2006, including Perekrestok supermarkets, M.Video and Detsky Mir hypermarkets, with new trading space launched in the Gorizont shopping and leisure plaza (SLP) and the Vavilon shopping and leisure mall (SLM) and A'Stor Plaza Fashion Center and Prospect Shopping gallery starting their operations.

Food store networks comprising about 220 outlets are developed. While there are less than 10 classical supermarkets in the city, next-door shops and discounters number hundreds. At the same time, attempts of Agrotorg-Rostov (Tamer-

lan) to promote Pyaterochka network stores so far have proved of little success — they opened 1 store and leased space for one more in the district shopping plaza (SP) Janfida which is under construction now.

Local non-food retail networks are represented by Gloria Jeans networks, Ellis garments network, children's goods network Katyusha, etc. PEREKRESTOK entered the city in 2005 by acquiring a supermarket network from Vavilon now with its 5 supermarkets Perekrestok is the most actively developing nation-wide network in the city. The list of non-food national networks includes such operators as Detsky Mir, Eldorado, Technosila, Mir, M.Video, Sportmaster, Starik Khottabych, Banana-Mama.

Gradually food and DIY-hypermarket networks start to tap Rostov's market. In 2006 O'K opened its first regional store here, now it is the only hypermarket in the city, unless you include Metro Cash&Carry complex into this category, with Metro now selecting a site for their second mall in the South's capital. Auchan is already building two hypermarkets, one as part of SM MEGA and the second one — on their own site at the north extremity of the city. Lenta hypermarket is now under construction close to MEGA. In 2006 O'K and Castorama network emerged as joint winning bidders at the tender for a 7.5 ha plot and now the companies are developing it. Before the end of this year O'K will open its second hypermarket, while Castorama will commission its first DIY-hypermarket in this city. DIY-networks are actively expanding into the city. Maxidom network of St-Petersburg want to open their store in SP Mercury, with two Leroy Merlin plazas to appear near Auchan hypermar-

kets. Santa-House household goods store will be opened in SLP Gorizont. Going forward Castorama contemplates opening 2 more DIY-malls downtown, while Boucenter network from Kaliningrad is searching sites for three malls.

## RAPID EVOLUTION

Trading in numerous fashionable brands of garments and shoes is concentrated in the main shopping lane — Ulitsa Bolshaya Sadovaya. This street is also home to the main shopping plaza of the city, i.e. TsUM of Rostov. In mid-summer 2006 Astor Plaza fashion center was opened at Budenovsky Prospect close to TsUM on the site of a former telephone exchange building, which was never completed. The concept of this fashion center seems to be pretty risky for a regional market, targeting sophisticated customers. By the opening date the developer has not succeeded in building up a stable pool of tenants that would fully meet the concept. It was already after the opening that the developer, ADM Group, made a contract with JamilCo group of companies that decided to fill the ground floor with such brands as Sonia Rykiel, Salvatore Ferragamo, J.M.Weston, St.James Dormeuil, Levi's, Guess. Operators who leased space at this level relocated to other levels, while some of them, like Hallmark, preferred moving to SLP Gorizont. Many of relocated tenants were compensated for the costs incurred. Rostov drivers still treat a multi-level parking lot on the upper levels and roof of A'Stor Plaza, the first of this type in Rostov, as a piece of exoticism, habitually leaving their cars in side streets. ADM Group created by AAA group of companies from Rostov contemplates building a second stage of A'Stor Plaza.





MEGACENTER HORIZONT

SLP Gorizont at Prospekt Mikhaila Nagibina, the largest in Rostov, is rapidly developing. The first anchor operators of Gorizont were MIR (launched in 2003 at 3,500 sq.m) and Ramstor (opened in 2004 with 6,800 sq.m). However, as the plaza expanded, the pool of tenants was optimized and competition moved into the city, Ramstor and MIR gradually lost some of their former appeal.

In 2007 upon expiry of its lease Ramstor left Gorizont, and its floor space will be taken by Zara (1,800 sq. m), Oysho, Stradivarius, Bershka, with Benetton (800 sq. m) joining in. Part of Ramstor's space as well as part of new space will be taken by a food hypermarket of a reputable network. Santa-House household goods store of Laventa from St-Petersburg will also take some of new space (total 50,000 sq. m).

In 2007 MediaMarkt opened its first regional store in Russia on the floor space of 7,250 sq.m in Gorizont. That floor space formerly was used as an exhibition area.

The first New Yorker store in Russia was also opened in Gorizont. This mall currently has the biggest leisure component – 8 cinema halls, 32-strip bowling, children's recreation facilities, fitness center, conceptual food court Don Marche managed by a single operator – Cofee-Tun company. In terms of leisure facilities Gorizont's only competitor is SLP Vavilon in the northern part of the city which was launched in 2006, where the upper three levels are allocated to Vavilonia leisure center (12,000 sq. m) with multiplex, bowling, skating rink, climb. Stores of major national networks, such as Perekrestok, Eldorado, Banana-Mama, L'Etoile occupy lower levels of the plaza.

## MEGA – A POPULAR WORD

Developers of shopping malls in the largest megalopolis in the South of Russia willingly use the word MEGA to name their sites. In addition

to the existing Megacenter Gorizont, IKEA is building a MEGA plaza in the right riverside part of the city, while Edinstvo Corporation is building its MEGA-MAG plaza in the left riverside part. New retail outlets are established in Rostov-on-Don either on the fringe and in the suburbs, or on the premises of industrial enterprises, or as part of reconstruction of the downtown area. Rostov's status as the capital of Southern Russia drives high demand for office space, therefore, trading projects in downtown area are generally combined with office space. While all shopping mall currently operating in the city have been built by local businesses, in 2007 MEGA plaza will become the first "outsider" site, and by 2010 up to 50% modern shopping space will be controlled by federal developers – Kit-Capital, Sedmoy Continent, Mall Management, Rosevrodevelopment, RGS-Nedvizhimost. To add to that, EKS of Perm, Diamant Development Group of Volgograd, Interio Group of St-Petersburg and Mirland Development from Israel have announced their plans to enter Rostov. However, local developers, such as ADM Group, Gorizont, Edinstvo Corporation, Mir Komvek, have new mall projects in the pipeline.

In late 2006 ADM Group started to build its 75,000 sq. m SLP Kalinka-Malinka in Ulitsa Malonovskogo in the western part of Rostov, on a site adjacent to O'K and Castorama plots.

Gorizont projects building a shopping and office plaza Galion in downtown area, with 48,000 sq. m of shopping space, of a higher-end concept than Gorizont plaza, with more operators targeting above-average income customers and Stockman department store. Galion will become a part of a comprehensive development area Teatralny Spusk. Park House complex of about 80,000 sq. m will be also located on Spusk (slope) several blocks lower.

Rosevrodevelopment builds Fashion Center near Don Plaza in Bolshaya Sadovaya Ulitsa, the city's main avenue. The shopping area of 14,000

sq. m will be shared by boutiques, restaurants, beauty parlors and a fitness center. This Center will compete with A'Stor Plaza. Several blocks away, Clover Plaza shopping and office mall, with a shopping area of 7,000 sq. m, is at the commissioning stage. All these malls have a main common disadvantage of limited parking space and customers will have to look for any slots in adjacent overparked side streets.

Development of sites adjacent to Prospekt Nagibina continues. Rosevrodevelopment contemplates building a 80,000 sq.m SLM comprising a seaquarium on the premises of Dinamo sports club (near Ploschad Gagarina). Sedmoy Continent partnered with Mir Komvek of Rostov to build SLM Shokolad near the Tourist Hotel on a 17 ha plot, the mall will offer Nash Hypermarket and a usual array of tenants and recreations.

Developers are active on the fringes of Rostov – IKEA completes its MEGA plaza on the highway to Novocherkassk, near Yubileyny community. This project was delayed first by a conflict prompted by illegal cutting of an orchard and then by an order of Gosstroinadzor suspending construction works following an audit. In addition to IKEA store, the plaza will include Auchan, Leroy Merlin, ZARA. Launch of this plaza is unlikely to be a landslide event in Rostov-on-Don's consumer market. Most of garment and footwear brands that will be sold there are already offered in Gorizont, while Auchan and Leroy Merlin will open their stores also in the northern extremity of the city. Auchan obtained a 25 ha plot of Temernitsky Soviet Farm and decided to build not just a hypermarket, but a retail park. Further to that, a Lenta hypermarket is under construction next to MEGA. MEGA lures tenants primarily by lower rates than those, for example, in Gorizont.

All in all, by 2010 over 500,000 sq. m of up-to-date shopping space will be commissioned in Rostov-on-Don. **M**