

# НИЖЕГОРОДСКАЯ МОЗАИКА

Нижний Новгород — столица Приволжского федерального округа и административный центр Нижегородской области. Это четвертый по величине город в России. Население составляет около 1,5 млн. человек.

Текст: Александр Пыпин

## Состояние потребительского рынка

За январь–март 2003 г. оборот розничной торговли в Нижнем Новгороде составил 13507,8 млрд. руб., что на 22,5 % больше, чем в прошлом. В том числе по крупным и средним торговым предприятиям этот показатель составил 2952,6 млн. руб. Среднемесячная заработная плата жителей города по сравнению с мартом 2003 г. выросла на 17,3 % и составила 4597,0 руб. (данные на март 2003 г.).

В городе — 2459 магазинов (данные на апрель 2003 г.) общей торговой площадью 368 тыс. кв. м, среди них 941 продовольственный и 1518 непродовольственных. Также функционирует около десятка продовольственных сетей, среди которых «Пятачок» (компания «Альянс»), САЮС, Торговый дом «Народный», Райцентр (ТД ВКТ), «Восток» (Нижегородский Торговый Союз) и «Караван» (компания «Альянс»).

Согласно данным Союза магазинов Нижнего Новгорода, в столице Приволжского округа существует около 20 ТЦ и предприятий, близких к этому формату. «Формы торговли, условия работы и состояние торговых площадей оставляют желать лучшего. До недавнего времени крупных магазинов, отвечающих всем требованиям, предъявляемым к современным ТЦ, не было», — отмечает Олег Сорокин, генеральный директор группы компаний «Столица Нижний». Однако рост доходов населения способствовал появлению в 2003 г. таких современных ТЦ, как «Этажи» и «Новая Эра».

## География

Ока, протекая через Нижний Новгород, делит город на две части: офисную — на верхнем берегу и промышленную — на нижнем. Основные рынки и ТЦ находятся в «нижней» части, где проживает 2/3 населения. Между тем более престижной считается «верхний» город, куда стремится средний класс. Именно там идет торговля, ориентированная на потребителя с «кошельком».

По данным маркетингового исследования компании «Столица Нижний», лишь около 15–20 % жителей «верхней» части города посещает рынки и ТЦ на «нижнем» берегу, несмотря на то, что там товары дешевле. Основные торговые ряды в «верхней» части города расположены на улицах Б. Покровская, Белинского, Горького, площади Горького, а в нижней — на площади Революции. Магазины многих известных марок — «Дикая Орхидея», *Hugo Boss*, *Sela*, *Nike*, *Adidas* и *Ecco* — находятся на Б. Покровской.

Но, несмотря на престижность верхней части города, не так просто построить там ТЦ. Андрей Панфилов, директор департамента развития ООО «Русские торговые сети», отмечает, что Нижний Новгород — очень сложный город в плане организации торговли, тем более строительства центра. В офисной части, где много старых застроек, появление нового ТЦ осложняется скученностью зданий, узкими проезжими частями и недостатком места для парковки. По мнению Панфилова, расположение ТЦ в других районах города возможно только на таких оживленных магистралях, как Москов-



**Рост доходов населения Нижнего Новгорода способствовал появлению в 2003 г. таких современных ТЦ, как «Этажи» и «Новая Эра»**

ское шоссе, проспекты Ленина и Гагарина, а также около мостов через Оку.

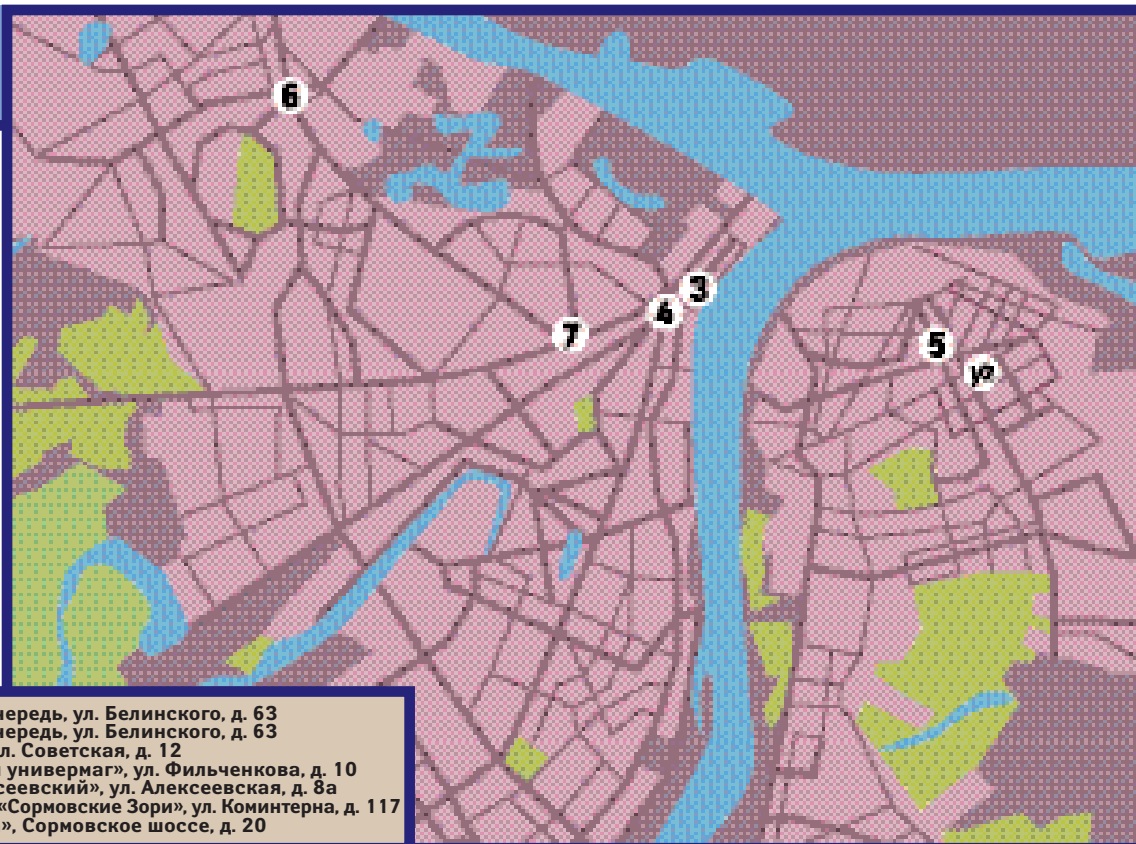
Загруженность офисной части города стала предметом беспокойства и местных властей. По словам Вадима Булавинова, мэра Нижнего Новгорода, строительство ТЦ будет развиваться прежде всего в заречной части города, так как исторический центр уже перенасыщен торговыми точками.

## Структура ТЦ

В Нижнем Новгороде сейчас действуют в основном ТЦ районного масштаба. ТРЦ общегородского значения, таких как «Екатерининский» и «Дирижабль» в Екатеринин-

бурге, в городе пока нет. Местные предприниматели и компании, создающие ТЦ в городах-миллионниках, только планируют открытие подобных комплексов. Так, компания «Столица Нижний» уже получила два земельных участка для основания ТРЦ. Переговоры о предоставлении участков также ведут Межбанковская Инвестиционная Группа (МИГ), ООО «Время» и «Русские торговые сети». Крупные торговые объекты в городе планируют разместить *METRO C&C* и *IKEA*.

Практически все ТЦ в городе созданы благодаря усилиям местных предпринимателей. Из них наиболее известные — «Центральный универмаг» (ЦУМ), Гостиный двор «Сормовские Зори» и ТЦ «Аврора». Для нижего- ➤



ДАННЫЕ ПРЕДОСТАВЛЕНЫ ЖУРНАЛОМ «ВИТРИНА» И ПГ «ЗЕМЛЯНЕ»

Некоторые ТЦ Нижнего Новгорода

➤ родец 2003 г. ознаменовался открытием современных ТЦ — «Этажи», «Арбат» и «Новая Эра».

По мнению специалистов компании «М-Видео», потенциальных покупателей часто не устраивает месторасположение ТЦ, а высокая арендная плата обуславливает отсутствие 100 %-ного заполнения площадей. Кроме того, есть сложности с размещением арендаторов (в одной торговой зоне расположено несколько точек одного филиала). Абсолютный рекорд поставил ЦУМ, где работают более 30 точек продажи услуг сотовой связи.

«Столица Нижний» и Производственная группа (ПГ) «Земляне» — две основные компании, участвующие в развитии рынка ТЦ.

В группу «Столица Нижний», которая строит ТЦ с «нуля», входят нижегородские строительные фирмы, частные лица и американская инвестиционная компания. До конца 2006 г. она направит 110 млн. USD на строительство ТЦ и 40 млн. — на создание офисных центров. Первым ее проектом стал ТЦ «Этажи» в «верхней» части города, открытый в феврале этого года. Строительство продолжалось 15 месяцев. Вложения составили 12 млн. USD. Центр рассчитан на покупателей со средним и высоким уровнем доходов.

Среди якорных арендаторов — магазины «Л'Этуаль», «Робинзон-Багаж», «Валентин Юдашкин», «Красный куб», «Лапин Хаус», *Naf-Naf*, *Levi's*, *MEXX* и *FABI*.

На цокольном этаже расположен продовольственный супермаркет европейского класса «Караван» с отдельным входом (площадь 2400 кв. м).

В планах компании — дальнейшее развитие центра: расширение здания (дополнительные 2000 кв. м), увеличе-

ние площади парковки, открытие на пятом этаже ресторана «Тинькофф» с пивоваренным заводом, а также фитнес-центра, казино, бильярдного клуба и кинотеатра на шестом этаже.

В настоящее время реконструируют соседнее здание, в котором разместится вторая очередь ТЦ. Размер инвестиций составит 2 млн. USD. Открытие запланировано на сентябрь 2003 г. Это будет 4-этажное сооружение, соединенное воздушным переходом со зданием первой очереди. На первом этаже разместится магазин «Спорт-мастер», на втором — магазин «М-Видео».

Компании «Столица Нижний» выделен участок, расположенный напротив Московского вокзала в «нижней» части города. Это крупнейший транспортный узел. Здесь проходит до 70 % маршрутов городского общественного транспорта, а также находятся узловая станция метро, вокзал, автостанция. Интересно, что участок расположен в нескольких метрах от ЦУМа, принадлежащего другому крупнейшему в городе девелоперу ПГ «Земляне».

По словам Олега Сорокина, планируется строительство современного ТК (площадь 28 тыс. кв. м), что почти в два раза больше территории, занимаемой ТЦ «Этажи». Учитывая более низкие доходы жителей промышленной части города, центр обещает стать более демократичным, чем «Этажи». Это будет комплекс высокого уровня (с точки зрения подбора операторов и предоставления комплекса услуг). Кроме магазинов, там планируется открыть ресторанный дворик, где можно будет вкусно и недорого поесть, детский городок, кинотеатр, а также зону отдыха для пассажиров поездов. Сейчас ведутся



ТЦ Нижнего Новгорода привлекают внимание многих сетевых компаний

проектные работы, и, по мнению Сорокина, осенью уже можно будет начать строительство.

ПГ «Земляне» реконструирует старые здания и открывает там ТЦ, а также строит новые центры. Ей принадлежат такие ТЦ, как «Центральный универмаг» (он же ТД «Мещера» и «Канавинский универмаг»), Гостиный двор «Сормовские Зори», «Дом торговли» и «Арго».

ЦУМ — это наиболее известный объект. Он был открыт в 1953 г., а в 1986 г. построен дополнительный корпус. После прихода нового руководства из ПГ «Земляне» в 1999 г. было обновлено торговое оборудование, сооружены переходы между корпусами, надстроены четвертый и пятый этажи и проведены эскалаторы. ЦУМ превратился в ТЦ, сдающий площади более чем четыремстам арендаторам. По словам владельцев цент-

ра, ассортимент насчитывает 60 тыс. наименований. Помимо ЦУМа, ОА ТД «Мещера», входящему в ПГ «Земляне», принадлежат 4 филиала-«универмага», расположенных на ведущих магистралях в разных районах города (общая торговая площадь — более 15 тыс. кв. м). Еще один интересный объект в городе — ТЦ «Новая Эра», построенный на базе режимного завода «Эра». Центр находится рядом с Московским шоссе. Якорный арендатор — магазин «Старик Хоттабыч». В центре впервые применена управляемая архитектурная подсветка здания. В планах «Новой Эры» — строительство второй очереди ТЦ, где будут открыты супермаркет, ресторанный дворик, кинотеатр, боулинг, службы сервиса и, возможно, казино. Микрорайонные ТЦ строит компания «Сладкая жизнь», развивающая сеть магазинов SPAR. Два объек- ➤

**сбарро** *КРУПНЕЙШАЯ СЕТЬ ИТАЛЬЯНСКИХ РЕСТОРАНОВ*

*Хотите разделить наш невероятный успех в России?  
Хотите стать членом семьи СЕБАРРО?  
Хотите узнать больше?*

*Если ваш ответ: Да! - тогда франчайзинг **сбарро** - это то, что вам нужно!*

**сбарро** *СДЕЛАЙТЕ ПЕРВЫЙ ШАГ К ПРОЦВЕТАНИЮ!*

E-mail: [development@sbarro.ru](mailto:development@sbarro.ru)  
Тел.: +7 095 785 3875

ТЦ	Улица	Ввод в эксплуатацию	Кол-во уровней	Площадь общая, кв. м	Площадь торг, кв. м	Арендаторы	Арендные ставки, USD
«Этажи» — 1 очередь	Белинского, 63	Февраль 2003 г.	7	18400	10500	«Л'Этуаль», «Караван», «Тинькофф» и др.	468-888
«Этажи» — 2 очередь	Белинского, 63	Сентябрь 2003 г.	4	9600	5730	«М-Видео», «Спортмастер» и др.	н/д
«Аврора»	Советская, 12	н/д	н/д	5500	3750	н/д	360-720
«Центральный универмаг»	Фильченкова, 10	1953 г., 1986 г.	6	н/д	н/д	Более 400	400-1200
Пассаж «Алексеевский»	Алексеевская, 8а	н/д	н/д	4625	3200	н/д	300
EuroSpar	Проспект Гагарина	Ноябрь 2003 г.	3	7500	3350	SPAR и др.	н/д
Гостинный двор «Сормовские Зори»	Коминтерна, 117	н/д	н/д	9100	5400	н/д	от 500
ТЦ «Новая Эра» — 1 очередь	Сормовское шоссе, 20	Апрель 2003 г.	н/д	н/д	н/д	«Старик Хоттабыч» и др.	240-780

Таблица

Основные ТЦ Нижнего Новгорода

❖ та расположены в микрорайонах Мещерское озеро и Верхние Печеры. Компания строит микрорайонный ТЦ на проспекте Гагарина. Центр общей площадью 7500 кв. м будет расположен на трех уровнях (на первом — супермаркет SPAR). Предприятие планируют ввести в строй уже в ноябре этого года.

## Арендаторы и арендные ставки

От Москвы до Нижнего Новгорода всего 408 км (ночь на поезде или автомобиле), однако многие потенциальные арендаторы — торговые сети — пока не начали экспансию на рынок города. Подавляющее большинство арендаторов ТЦ — местные предприниматели. В первую очередь это связано с тем, что крупные сетевки ориентируются на средний класс, а ТЦ, рассчитанных на него, в городе до недавнего времени не было. Как только подобные комплексы появились, в них стали размещаться такие компании, как «Спортмастер», «М-Видео», «Л'Этуаль», «Старик Хоттабыч».

Отсутствие «продовольственных» сетевиков во многом обусловлено тем, что в Нижнем Новгороде, в отличие, например, от Самары уже есть много собственных сетей супермаркетов и дискаунтеров — SPAR, «Караван», гипермаркеты «21 век», «Пятачок» и др. Однако многие компании рассматривают этот рынок как перспективный. Так, в будущем году «Рамстор» открывает свой магазин в новом ТЦ, создаваемом МИГ. Готовится к выходу на рынок и компания «Перекресток». Евгений Шидяев, директор по коммуникациям ТД «Перекресток», считает Поволжье перспективным регионом. Его компания уже работает на рынках Волгограда, Тольятти и Самары. В течение ближайшего года ТД «Перекресток» планирует открыть свои магазины в Нижнем Новгороде. Туда же стремится и «Патэрсон».

Благодаря приходу московских арендаторов меняются взаимоотношения ТЦ и операторов. По мнению Елены Нагорной, директора ТЦ «Этажи», московские арендаторы более дисциплинированы в финансовом отношении. Это либо крупные операторы, либо компании, представляющие известные мировые брэнды. У них четкая концепция работы, отработанные технологии продвижения и продажи, товар востребован на рынке. Однако, как считает Олег Сорокин, отсутствие опыта работы на рынке города не всегда идет на пользу москвичам. Основным минус иногородних операторов, по его мнению, — незнание специфики местного строительного рынка, к услугам которого они прибегают в процессе ремонта и отделки своих магазинов. Самостоятельные поиски организаций, предоставляющих строительные услуги, часто заканчивались некачественной работой по внутренней отделке магазинов. Кроме того, иногородние компании сталкиваются с проблемой кадрового вопроса.

ТЦ применяют различные схемы работы с арендаторами. Так, платежи арендаторов центра «Этажи» складываются из 2-х составляющих: базовой арендной платы и оплаты эксплуатационных услуг. Причем в базовую арендную плату (35–70 USD за 1 кв. м в месяц) входит оплата торговых площадей. Размер оплаты эксплуатационных услуг, включающих затраты на коммунальные услуги и общий сервис, также обеспечение безопасности и рекламы, составляет 4 USD за 1 кв. м в месяц.

Некоторые ТЦ активно взаимодействуют с арендаторами при проведении специальных акций. В «Сормовских Зорях», «Алексеевском пассаже», ЦУМе и «Этажах» периодически проводят рекламные компании и семейные праздники. **M**

Статья подготовлена при участии журнала «Витрина»:

ВСЕ ЭЛЕМЕНТЫ  
БЕЗОПАСНОСТИ  
ВАШЕГО  
МАГАЗИНА

# ГРУППА КОМПАНИЙ ЭЛЕМЕНТ СТОР представляет

система защиты от краж

## недар

(Голландия)

для супермаркетов, универмагов,  
магазинов в торговых центрах



- защита широких выходов (до 220 см между двумя антеннами)
- удаленный сервис по модемной связи в течении 10 минут
- встроенные счетчики посетителей
- контроль персонала

**ELEMENT STORE**  
группа компаний

ПР-Т МИРА, 21, 6 ЭТАЖ  
В ЗДАНИИ ДОМА МОДЫ  
СЛАВЫ ЗАЙЦЕВА

Т **937 222 8**

WWW.ELEMENTSTORE.RU

ELEMENT STORE PREZENT



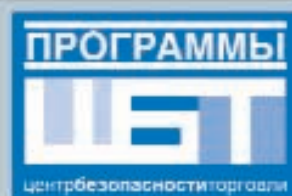
система-невидимка XPRONDR



системы NEDAP  
для защиты широких выходов  
и модулем удаленного сервиса



газета «Безопасность в Торговле»  
подписка по телефону 937 222 8



семинар  
«Программа предотвращения  
потерь в магазинах»  
обучение агентов-контролеров  
торговых залов  
профессиональный консалтинг  
в области безопасности

INFO@ELEMENTSTORE.RU