

Ростов-на-Дону

2004 год станет знаковым в развитии торговой недвижимости и сетевой торговли российского города-миллионника Ростова-на-Дону. Будет полностью введен в строй первый современный торговый центр «Вертол-Сити», продолжится ввод в действие площадей центра «Торговый квартал», начнется строительство торгового центра моды «А'Стор Плаза». В городе откроются магазины «Рамстор», «Патэрсон», «Перекресток», «Пятерочка», гипермаркет «О'Кей», торговый комплекс METRO Cash & Carry. К уже существующим магазинам «Л'Этуаль», «М.Видео», «Старик Хоттабыч», «Спортмастер» добавятся новые их собратья. В Ростовской области начнется строительство магазина ИКЕА.

Александр Пыпин

Город расположен на правом берегу Дона, в 1226 км от Москвы. Население его, по официальным данным, превышает 1,1 млн. чел., а по неофициальным – достигает 1,5 млн. В городе ярко выражены районы деловые (Ленинский), промышленные («Роствертол», «Ростсельмаш», «Эмпилс»), спальные (Северный, Западный, Октябрьский) и рекреационная зона – левый берег Дона. В этой зоне находится более 80 ресторанов и баз отдыха – в трех минутах езды по автомобильному мосту из центра города.

По данным германского исследовательского центра FAZ-institut, объем потребительского рынка Ростова составляет 2,5 % от общероссийского (7-е место после Москвы, Московской области, Петербурга, Екатеринбурга, Самары и Краснодара). Оборот розничной торговли в 2003 году составил около 58 млрд. руб. (рост на 12 %), среднемесячная начисленная заработная плата за год выросла на 28,2 % и достигла 4938,3 руб.

Рост доходов населения способствует увеличению потребительских расходов, развитию современных форм и методов торговли, инвестициям в отрасль. «Наличие инвестиционных ресурсов и относительно высокий уровень жизни населения позволяют сегодня ускоренными темпами развивать ростовский потребительский рынок. Так, в 2003 году объем инвестиций в его развитие составил 632 млн. руб., что превышает уровень 2002 года на 45,6%», – рассказывает председатель Комитета по торговле и бытовому обслуживанию Владимир Бородай.

Происходит постепенное сокращение рыночной торговли, активно вводятся в строй стационарные объекты во встроенно-пристроенных помещениях и крупные торговые комплексы, идет модернизация старых магазинов, началось создание современных торговых центров. На конец 2003 года в городе насчитывалось 4065 магазинов и 4970 объектов мелкорозничной торговой сети (павильоны, киоски, передвижная сеть).

За 2003 г. открыто 120 стационарных торговых объектов, среди них – 8 супермаркетов.

Однако темпы строительства и реконструкции торговых площадей пока не удовлетворяют растущий спрос на торговую недвижимость со стороны местных и иногородних операторов. Сейчас на рынке недвижимости в обороте находятся в основном небольшие помещения площадью 50–100 кв. м. Наибольшим спросом пользуются помещения вдоль основных торговых коридоров города – ул. Большая Садовая, Красноармейская, Вавилова, проспектов Буденновского, Ворошиловского, Шолохова, Стачки, Нагибина. Дефицит торговой недвижимости приводит к росту цен на нее. Например, начальная цена продажи недвижимости на ул. Б. Садовая уже составляет около \$2500 за 1 кв. м. «В последние два года цены на недвижимость резко поползли вверх, возможно, это связано и с приходом на рынок московских игроков. В центре очень мало больших площадей, а стоимость покупки недвижимости здесь достигает \$5000 за 1 кв. м», – рассказывает управляющий сетью SELA в Ростове Евгений Левченко. Влияние на стоимость недвижимости психологического фактора от прихода «чужаков» отмечает и Владимир Бородай: «Большинство крупных сетей не любит афишировать свой приход в город – ведь это сразу поднимает заявляемую стоимость недвижимости. Поэтому зачастую они предпочитают работать через вторые и третьи руки».

В условиях дефицита профильной недвижимости активно развиваются крупные торговые объекты на базе бывших производственных и общественных помещений. Например, Ростовское вертолетное производственное объединение, диверсифицируя свой бизнес, перевело часть своих площадей под торговые и выставочные нужды. Здание завода «Горизонт» используется для создания комплекса «Торговый квартал». На месте бывшего завода лакокрасочных изделий «Эмпилс» группа компаний «ААА» планирует создать крупный торговый-развлекательный комплекс «А'Стор



Российская сеть «Елки-Палки» успешно функционирует на рынке Ростова

Молл». Она же в 2005 году откроет центр моды «А'Стор Плаза» общей площадью 22 тыс. кв. м, рассчитанного на покупателей со средним и выше среднего уровнями доходов, после реконструкции незавершенного строительства здания городской АТС. В помещении одного из стадионов города работает торговый комплекс «Олимп 21-й век».

Администрация города предпринимает все усилия для увеличения площадей торговой недвижимости: в «пятнах» новой жилой застройки девелоперы обязывают предусматривать на первых этажах магазины или предприятия сферы услуг. Также оказывается содействие в переводе в нежилой фонд первых этажей на центральных улицах города.

С 2000 года свои объекты в городе открывают известные российские продовольственные сети: «Старик Хоттабыч», «Спортмастер», «М.Видео», «Мир», SELA, «Евросеть», «Эльдорадо», «Техносила».

В 2004 году торговая сеть «Красный куб» планирует открыть 3 магазина. На центральных улицах города представлены и известные международные марки – Douglas Rivoli, MEXX, Benetton, Mango, Tom Tailor, «Ив Роше». Местные непродовольственные сети представлены такими игроками, как сети обувных магазинов «Эколас» и «Эксвизит», сети книжных магазинов «Магистр», «Феникс», сеть магазинов «Фонарь» по реализации аудио, видеопродукции, сеть магазинов для детей «Катюша», сеть магазинов бытовой техники и электроники «Поиск», сеть магазинов одежды Gloria Jeans & Gee Jay.

Крупнейшая в Южном федеральном округе сеть спортивных товаров «Высшая лига» также представлена в Ростове. Проникли на рынок города и операторы питания – McDonalds, «Елки-Палки», «Баскин Роббинс».

В продовольственной торговле монополия пока принадлежит местным пред-



ALEXANDER PYPIN FOR CRE

На центральных улицах города представлены известные международные марки

принимателям. В 2002–2003 годах были реконструированы и открыты современные супермаркеты «Театральный», «Пятый элемент», «Орион», «Тихий Дон», «Ростов», «Северный», «Западный», «Тчелка», «Континенталь», «Афина Ростовская». Началось в городе и создание сетей супермаркетов – «Вавилон» и «Солнечный круг». В секторе дискаунтеров работают 25 магазинов «Магнит» компании «Тандер». Ростовское оптовое предприятие «Масса» также начинает создавать сеть магазинов-дискаунтеров, уже открыто 4 объекта. Один из крупнейших оптовиков в городе – фирма «Мега-Дон» – активно развивает свою розничную сеть из 17 объектов под торговой маркой «Империя продуктов», работающих по принципу «магазины у дома».

2004 год обещает стать переломным на продовольственном направлении: три известные сети из Москвы («Перекресток», «Патэрсон», «Рамстор»), две – из Санкт-Петербурга («Пятерочка», «О'Кей») и одна – из Германии (Metro) планируют открыть здесь свои магазины. Московские «Перекресток» и «Патэрсон» уже заявили, что для них стратегически важным в 2004 году будет развитие сетей именно в Южном федеральном округе, столицей которого является Ростов. «Перекресток» активно ищет недвижимость в городе. Как сообщил Олег Озорнин, начальник отдела регионального развития ТД «Перекресток», в апреле ожидается заключение договора, реализация которого позволит создать целый «куст» магазинов «Перекресток» в 2004–2005 годах. Основной соперник «Перекрестка», «Патэрсон», еще в 2003 году начал переговоры о размещении на территории торгового центра «Вертол-Сити» своего универсама. Однако развития они не получили. И «Перекресток», и «Патэрсон» используют все возможности для освоения города. Так, сейчас они ведут переговоры о размещении супермаркета в цокольном этаже проектируемого ТЦ «АСТОР» (открытие в 2005 г). В отличие от «Перекрестка» и «Патэрсона», которые еще только ищут пути для открытия своих магазинов, «Рамстор» еще в начале 2003 года договорился о размещении магазина в ТЦ «Тор-

говый квартал», однако срок открытия неоднократно переносился.

«Пятерочка» запланировала открытие нескольких магазинов в городе в 2004 году, а в перспективе за два года намерена создать сеть из 30 магазинов. Сейчас ее представителями ведутся активные переговоры с потенциальными обладателями франшизы, например, с сетью супермаркетов «Солнечный круг».

Наибольших успехов достигла на данный момент компания «Доринда холдинг» владеющая сетью гипермаркетов «О'Кей» в Петербурге. Она договорилась о выделении земельного участка под строительство гипермаркета «О'Кей». Работы на территории участка (в Северном микрорайоне) были начаты в янва-

В 2004 ГОДУ ИЗВЕСТНЫЕ ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЕ СЕТИ МОСКВЫ И ПЕТЕРБУРГА ПЛАНИРУЮТ ОТКРЫТЬ В РОСТОВЕ СВОИ МАГАЗИНЫ

ре-феврале 2003 года, однако затем приостановлены, поскольку проект магазина с первого раза не прошел утверждение на Градостроительном совете и дорабатывался в соответствии с требованиями городских властей. Планируется, что открытие гипермаркета площадью около 8 тыс. кв. м все же состоится в ноябре 2004 года. Объем инвестиций составит 185,6 млн. руб.

В Западном микрорайоне с 19 марта 2004 года идет строительство мелкооптового торгового комплекса METRO Cash & Carry площадью 14 тыс. кв. м. Еще летом прошлого года компания начала вести переговоры о покупке под строительство части местного мясокомбината ЗАО «Тавр». Однако тогда сторонам не удалось договориться о стоимости участка. В результате администрации Ростова был предложен земельный участок в одном из промышленных районов города. Инвестиции составят 801,5 млн. руб., а планируемый годовой оборот – 2,1 млрд. руб. Это будет первый

магазин компании в регионах – открытие назначено на сентябрь 2004 года.

Еще один крупный иностранный инвестор – шведская компания IKEA – получил и осваивает земельный участок площадью 30 га в Ростовской области (к востоку от города, на трассе Ростов – Москва). Строительство комплекса должно завершиться в 2005 году. В будущем на этом же участке может появиться гипермаркет «Ашан».

В отличие от иностранных девелоперов крупных торговых объектов, только начавших работу на территории города, их российские и местные собратья уже успели громко заявить о себе с разной степенью успешности. Первой компанией, планировавшей создать на территории города крупный торговый объект, был холдинг «Русский Сувенир». Еще в 2000 году ему был выделен участок на левом берегу Дона под строительство комплекса «МегаМаг». Компания начала «нулевой цикл» строительства, но затем возникли проблемы с финансированием, и объект был заморожен.

Не очень ясны сроки ввода в строй проекта «Торговый квартал», реализация которого начала в 2003 году Межбанковская инвестиционная группа. Для этого было приобретено одно из зданий завода «Горизонт» на проспекте Нагибина. Примечательно, что здание, в котором будет располагаться «Торговый квартал», расположено всего в 500 м от уже работающего современного торгового центра «Вертол-Сити». Первоначально открытие было назначено на декабрь 2003 года, однако к этому сроку открылся только магазин «МИР». Сейчас готовится к открытию часть здания, где разместится супермаркет «Рамстор». В целом первая очередь торгового центра должна представлять из себя одноэтажное здание с «якорными» арендаторами «МИР», «Рамстор», «Л'Этуаль», шестизальный кинотеатром «Каро-фильм» – всего 40 тыс. кв. м. Открытие намечено на сентябрь 2004 года. Вторая очередь – четырехэтажный развлекательный центр и ресторанный дворик – будет построена позже. Арендовать площади в этом центре можно за \$60–100 за 1 кв. м в месяц.

Местные предприниматели в сфере торговой недвижимости весьма успешны. Рациональный подход к развитию торговых форматов хорошо виден на примере деятельности ОАО «Торгово-выставочный центр «Роствертол», прошедшего путь от организации «рынков под крышей» до создания современного торгового центра. Предприятие было создано Ростовским вертолетным производственным объединением (РВПО) в 1996 году на базе существующего производственного корпуса. В течение 5 лет число корпусов, используемых под торговлю и выставки, на территории предприятия увеличилось до шести. Ассортимент товаров в комплексе достиг 12 тыс. наименований – от одежды до автомобилей. Здания комплекса выходят на проспект Нагибина, соединяющий два густонаселенных района города – Ворошиловский и Октябрьский. В этих районах проживает более 400 тыс. человек. Ежедневно торговые

корпуса ТВЦ посещают более 3000 человек. Шестой корпус – это торговый центр «Вертол-Сити», созданный на месте парников подсобного хозяйства РВПО. В декабре 2003 года была открыта первая его очередь. Центр площадью 12 тыс. кв. м имеет три уровня и оснащен эскалаторами, панорамными лифтами. Прозрачные атриумы и галереи, хорошо просматриваемое пространство, ресторанные дворики создают впечатление светлого и удобного торгового центра. Площади заняты арендаторами с организацией торговых площадей по системе бутиков. Стоимость аренды – от \$25 до \$30 за 1 кв. м. В постепенно вводимой в строй второй очереди «Вертол-Сити» (6,5 тыс. кв. м) размещаются на правах собственности магазины крупнейших российских торговых сетей: «М.Видео», «Старик Хоттабыч», «Спортмастер» и «Л'Этуаль». Магазин «М.Видео» открылся для покупателей в феврале текущего года, «Старик Хоттабыч» – в конце марта, «Спортмастер» – в апреле 2004 года. «Сейчас остались свободными около 1000 кв. м площади. Мы планируем привлечь в качестве арендатора на эту площадь одну из торговых сетей, специализирующуюся на одежде. В настоящее время по этому вопросу ведутся переговоры с московскими фирмами», – рассказывает заместитель генерального директора ТВЦ «Роствертол» Николай Ворожищев. Срок окупаемости «Вертол-Сити» оценивается в 6 лет.

Наряду с ТВЦ «Роствертол» крупнейшим торговым комплексом города является «Меркурий», расположенный на участке в 7,2 га. Сейчас общая площадь комплекса – 50 тыс. кв. м и планируется ее расширение еще на 22 тыс. кв. м. Комплекс был открыт в 1999 году – тогда он состоял из 60 магазинов, сейчас их число превысило 800. Торговое пространство решено в виде торговых галерей с небольшими автономными магазинами – бутиками, сдаваемыми в аренду различным торгово-промышленным группам и частным предпринимателям.

Такие популярные в городе торговые комплексы, как ростовский ЦУМ, «Континенталь», детский универсам «Солнышко», расположены в центре города. Самый известный и посещаемый из них – ЦУМ – открыт в 1960 году. Помимо традиционных секций местных предпринимателей здесь расположены магазин лидирующей в ЮФО сети спортивных магазинов «Высшая лига», секции Benetton, рестораны McDonalds и «Баскин Робинс», магазин товаров для детей «Катюша». Несмотря на типичные для «советских» ЦУМов проблемы – отсутствие парковки, эскалаторов, кондиционирования, он остается самым престижным для арендаторов – стоимость аренды здесь достигает \$180 за 1 кв. м в месяц.

Комплекс «Континенталь 2000» открылся в 2001 году в отремонтированном здании. На трех этажах центра представлены секции с одеждой, обувью, косметикой, сувенирами, на цокольном этаже – отделы электроники, бытовой техники и др. Там же находятся бар «Арка», продуктовый супермаркет «Континенталь», игровой компьютерный центр «Матрица».

Rostov-na-Donu

This year promises to be a turning point for retail real estate and retail chains in Rostov-na-Donu, the capital of the South Federal District. The first modern shopping center, Vertol City, will be completed, the shopping center Torgovy Kvartal will continue to add more space and construction is set to begin on the fashion center A'Stor Plaza. The city will also added a number of new chain stores – Ramstore, Paterson, Perekrestok and Pyaterochka stores, an OKAY hypermarket and a Metro Cash & Carry center. In short, a boom in retail real estate is underway.

Alexander Pypin

Rostov-na-Donu is situated on the bank of the river Don, 1226 km from Moscow. Officially, 1.1 million people call this city home. According to unofficial estimates, Rostov-na-Donu has around 1.5 million inhabitants. The German research center FAZ Institute reports that the consumer market of this city is the seventh largest market in Russia, accounting for 2.5% of the national total. In 2003, retail sales turnover totaled 58 billion rubles (a 12% increase over the previous year). The official average salary increased by 28.2% last year reaching 4,938.3 rubles per month. The growth in income has led to an increase in consumer spending, development of modern retail formats and investment in retail real estate. "The presence of investment resources and the relatively high standard of living of the residents allows for the consumer market in Rostov-na-Donu to develop more rapidly," reports Vladimir Boroday, chairman of the municipal committee on commerce and consumer services.

The retail sector is undergoing gradual modernization as the amount of marketplace space decreases and modern retail facilities appear. Nonetheless, the rate of construction and reconstruction of retail space is not enough to satisfy the retail operators. The most popular size for retail units is 50 – 100 sq. meters. "Over the past two years real estate prices have climbed sharply, possibly due to the arrival of Moscow players on the market. In the center, there are very few large store spaces and the sales price of real estate here can reach

US\$5000 per sq. meter," says Evgeny Levchenko, manager of the SELA chain in Rostov-na-Donu.

While many major Moscow and international retail operators in the non-food sector have set up stores in Rostov-na-Donu, the food market remains dominated by local operators. However, a number of major food stores have announced their intentions to open stores in the city in 2004: Perekrestok, Paterson, Ramstore, Pyaterochka, OKAY and Metro Cash & Carry. Perekrestok announced that it is working to close a real estate deal that will allow it to enter the market with a group of stores opening in 2004 and 2005. Representatives from Paterson are negotiating for the possibility of opening a store on the ground floor of the A'Stor shopping center. Ramstore signed an agreement in early 2003 to situate one of their stores in the shopping center Torgovy Kvartal; however, the opening date of this center has been delayed several times. The Pyaterochka chain is looking at franchising options with the ambitious goal of opening up to 30 supermarkets in the city over the next several years.

Dorinda Holding, owner of the OKAY chain of hypermarkets, has begun construction of a hypermarket in Rostov-na-Donu. The 8000-sq.-meter store is scheduled to open in November 2004. The project is estimated to cost 185.6 million rubles.

Construction began on a Metro Cash & Carry shopping center in March. This 14,000-sq.-meter center is said to cost 801.5 million rubles to develop. This will be the first Metro Cash & Carry in Russia outside Moscow and St. Petersburg. It is sched-



Rostov-na-Donu takes its first big steps in modern retail development

uled to open in September 2004.

IKEA is developing a 30-hectare plot of land outside the city on the Rostov-na-Donu – Moscow highway. This development will include an IKEA store as well as space for leasing to other retailers. Auchan has been mentioned as a possible lessee at this shopping center, which is scheduled to open in 2005.

While foreign companies are just stepping into the market, Russian developers have already made significant progress on a number of different projects. The Interbank Investment Group initiated the development of the Torgovy Kvartal shopping center in 2003. However, only one store (MIR) opened as scheduled in December of last year. The part of the center that is to house the new Ramstore is currently in the final stages of construction. Scheduled to open officially in September 2004, the first phase (a one-story 40,000-sq.-meter building) of the shopping center will have four anchor tenants – MIR, Ramstore, L'Etoile and a 6-screen multiplex of the Karo Film cinema chain. The second phase will be built later and is to consist of a four-story entertainment center with a food court.

Local businessmen have shown some success in the development of the retail-exhibition center Rostvertol, which had quite modest beginnings – functioning as an enclosed marketplace in a former industrial plant – but which developed into a successful modern shopping center. The center now consists of six buildings and has a product assortment of over 12,000 items, including everything from automobiles to clothing. The center is visited by 3,000 people daily. The sixth building of the retail-exhibition center is the Vertol City shopping center, which opened in two phases – in December 2003 and February of this year. Some major Russian retailers are establishing their businesses here, including M.Video, Starik Khottabych, Sportmaster and L'Etoile. The city includes a number of

other interesting new shopping centers. The recently reconstructed stadium Olimp 21 Vek, for example, has a shopping center built into the grandstand with a total of 282 retail units. The Merkury shopping center, which opened in 1999 with 60 stores, has now expanded into one of the largest shopping centers in the city with over 800 stores. The center's management plans to expand the center by another 22,000 sq. meters to reach a total of 72,000 sq. meters. Built in 1960, the Central Department Store (TsUM) in the center of Rostov-na-Donu continues to function successfully and is considered one of the most prestigious retail locations in the city, despite its lack of parking, escalators, air conditioning, etc.

More and more companies are showing an interest in developing new large shopping centers. The AAA group of companies has acquired several pieces of land for development. The first venture into this business will be the opening of the fashion center A'Stor Plaza (22,000 sq. meters), located in the city center. This center is scheduled to open in 2005 and will be targeted toward consumers in the middle and upper income brackets. The plaza will have six levels and be filled with the most fashionable Russian and international clothing and footwear retailers. The first floor will be occupied by a supermarket. The total investment required for this project has been estimated at US\$10 – US\$11 million. A second phase to the A'Stor Plaza is planned. It will focus on entertainment elements – a multiplex cinema, bowling, fitness center, fast-food court, etc.

The AAA group is also planning to develop a large shopping center on a six-hectare plot in the center of the city now occupied by a defunct factory. The A'Stor Mall, as this center is to be called, will total 40,000 sq. meters and include a grocery supermarket, home appliance stores, sporting goods stores, retail galleries, a multiplex, bowling, food court and more. The center is scheduled to open in 2006.



Eldorado is expanding quickly in Rostov-na-Donu