

# БОЛЬШАЯ ТОРГОВЛЯ ПОД КРЫШЕЙ >>

За последние 10 лет самарские предприниматели создали ряд крупных торговых объектов. Одни из них известны всей стране, популярность других ограничивается лишь своим городом.

Текст: Александр Пыпин

Фото: Александр Пыпин

## Первопроходцы и последователи

По данным городской администрации, в Самаре насчитывается около 50 торговых центров и крытых рынков. В их числе и советские универмаги, получившие в 90-х гг. прошлого века новых владельцев (ЦУМ, «Самара-М», «Юность»), и бывшие корпуса заводов и институтов (ТД «Захар», «Вавилон», «Фрегат»), и вновь отстроенные здания («Империя», «Мегакомплекс Московский», ТРК «Парк Хаус»).

Первый крупный современный торговый объект был создан на базе бывшего «Дома быта». В 1994 г. ОАО «Секунда» под руководством Романа Бейгеля перепрофилировало здание в торговый комплекс, получивший название ТТЦ «Аквариум» и оснащенный системой кондиционирования, пассажирскими и грузопассажирскими лифтами, складскими помещениями.

Заметную роль в создании крупных объектов торговой недвижимости сыграл предприниматель Владимир Захарченко, приватизировавший магазины в центре города. В 90-х гг. в них разместились сети «Захар-фото», «Захар-Продукт», «Захар-Игрушки». После кризиса 1998 г. группа стала развивать деятельность по управлению объектами недвижимости. В результате в 1999 г. открылся один из самых известных в городе торговых комплексов «Захар». Он располагается на месте одного из корпусов завода «ЗИМ». Несмотря на изначальноную непригодность помещения для нужд торговли, объект быстро приобрел популярность благодаря местоположению и подбору арендаторов. В другом корпусе завода в 1998 г. открылся КРЦ «Звезда», принадлежащий ГК «СОК», а в 2004 г. — Ростик's и *Il Patio*, галерея ресторанов. Таким образом сформировался торгово-досуговый узел на ул. Ново-Садовая. Место стало настолько популярным, что пришлось построить подземный пешеходный переход.

Еще одним владельцем крупноформатной недвижимости является Алексей Шаповалов, возглавляющий корпорацию «Титан». До кризиса он открыл свой первый торговый комплекс «Кентавр» на просп. Ленина, а впоследствии скупил акции универмагов «Самара» (ЦУМ), «Юность» и ТЦ «Центральный». Ряд помещений использован для создания сети игровых автоматов «Лас-Вегас». Кроме того, корпорацией «Титан» введены в строй специализированные торговые комплексы «МегаСтрой», «МегаМебель».

Помимо уже упомянутых ТД «Захар» и ТТЦ «Аквариум» в перепрофилированных помещениях располагаются ТЦ «Континент», «Апельсин», «Вавилон» и другие. «Вавилон» (владелец ЗАО «Бизнес-центр «Град») находится в старом центре Самары в одном из корпусов Аэрокосмического университета. На площади в 6 тыс.кв.м разместилось более ста торговых залов и офисов с подсобными помещениями. «Вавилон» — типичный самарский торговый комплекс. На первом этаже — продовольственный супермаркет (в данном случае — «ГлавПродукт») и один или несколько известных арендаторов (в «Вавилоне» — «Иль Де Боте»). Выше располагаются небольшие секции непродовольственных товаров под местными, реже российскими и международными марками.

В 1999 г., когда почти все лакомые куски городской недвижимости были выкуплены, активное перепрофилирование помещений производственного, бытового и научного назначения сменилось строительством



ТЦ «Московский»

торговых объектов с нуля. Меккой для этой «новой волны» стало Московское шоссе — главная транспортная магистраль города, вдоль которой было много свободных участков. Еще в 1996 г. на одном из них предприниматель Виктор Сурков начал реализацию уникального для Самары проекта. Для этого компании ООО «Виктор и Ко» пришлось создавать на месте городского пустыря собственную инфраструктуру, начиная от прокладки коммуникаций и заканчивая строительством автостоянки. Вскоре Сурков пересмотрел стратегию развития объекта — его целью стало создание современного суперрегионального торгово-развлекательного комплекса. Сегодня работают пять корпусов торгового комплекса, в том числе и корпус «Шар» с магазином «Союз», развлекательный центр с аквапарком и Боулинг-центром на 33 дорожки. Компания «Виктор и Ко. Мегакомплекс на Московском» готовится открыть мультиплекс на 8 залов с ресторанным двориком. Комплекс находится в 15 километрах от центра города — в 50 м от *Metro C&C*, открывшегося в конце 2004 г.

Успешным проектом, построенным «с нуля» на Московском шоссе, стал «ПаркХаус» ГК «Время». Он открылся на месте здания недостроенного аэровокзала на Московском ш. в 2002 г. в результате совместных усилий группы инвесторов («Время», «Спортмастер», «Техносила», «Русский Сувенир», Сбербанк).

В 2003 г. на том же Московском шоссе была введена в строй первая очередь ТЦ «Империя», сейчас достраивается вторая. Здание оснащено системой вентиляции, котельной, лифтами, туалетами, имеется бесплатная парковка. Однако этот комплекс, как и большинство других («Фрегат», «Триумф», *SkyCity*, «Биг Бен»), не соответствует стандартам современного торгового центра. Площади разбиты на маленькие секции, отсутствует целенаправленный подбор арендаторов, в ТК сложно ориентироваться, нет эскалаторов, а парковки не всегда удобны. Ни в одном комплексе нет ни кинозалов, ни ресторанный дворика. В 2004 г. началось строительство торговых центров «с нуля»



## ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

# ASTERA

ОМКС-ПЕТЕРБУРГ  
МОСКВА  
ЮЗБ

УЛИЦА РЫЛКОВА, ДОМ 14  
ПОСЛЕДНИЙ ПЕР., ДОМ 11 СТ.1  
КОНСТАНТИНОВСКАЯ УЛ., 2а

ТЭЛ.: +7 (812) 1030003  
ТЭЛ.: +7 (095) 1050005  
ТЭЛ.: 38 (044) 4619828

WWW.ASTERAGROUP.COM



- БРОКЕРСКИЕ УСЛУГИ
- МАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ
- РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
- УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ И ОБЪЕКТАМИ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ
- БИЗНЕС ПЛАНИРОВАНИЕ
- ПРОВЕДЕНИЕ АУКЦИОНОВ
- ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ



Название	Арендаторы	Адрес	Параметры
<b>«Мегакомплекс Московский»</b>	«Рамстор», «Мебель-Град», <i>Zepfer</i> , бутик от Вячеслава Зайцева «Красный куб», «Модный базар», «М.Видео», <i>Michaela</i> , «Евросеть», «Спорт-мастер», «Союз», <i>MotherCare</i> , «Книгомир»	18-й км Московского ш., д. 23	5 торговых корпусов (более 60 тыс.кв.м), культурно-развлекательный центр (35 тыс.кв.м) Парковка на 2500 автомобилей
«Парк Хаус»	«Перекресток» (8000 кв.м), «Дикая Орхидея», «Наф-наф», «Бенеттон»	Московское ш., д. 81А	20 тыс.кв.м, 2 уровня, аренда 50–70 USD в мес. за кв.м
«Вавилон»	«ИльДеБоте», «ГлавПродукт», «Дельта-С», бутик «Арт», «Кот в сапогах», <i>MORGAN</i> , секции малых арендаторов	Ул. Ульяновская, д. 18	14 тыс.кв.м, 4 уровня, 100 арендаторов, аренда 16–47 USD в мес. за кв.м
«Захар»	«Техносила», «ЛЭтуаль», <i>Palatin</i> , <i>SELA</i> , «Книгомир», секции малых арендаторов	Ул. Ново-Садовая, д. 106	14 тыс.кв.м, 4 уровня, более 100 арендаторов, небольшая стоянка, аренда 12–35 USD в мес. за кв.м
«Аквариум»	<i>LeFutur</i> , <i>BEGGON</i> , «У Пальча», «Корона», «ИвРоше», секции местных арендаторов	Ул. Мичурина, д. 15	4 уровня, 7 тыс.кв.м — торговая площадь, 12 тыс.кв.м — общая площадь, 100 арендаторов, аренда 33–66 USD в мес. за кв.м
«Триумф»	<i>Palatin</i> , секции малых арендаторов, супермаркет «Меркурий»	Спортивная ул., д. 16А	Н/д
«Фрегат» (группа «Форра»)	«Патэрсон», «Мир», секции малых арендаторов	Московское ш., д. 15	Н/д
«Коллизей» (Самарский торговый дом)	«Перекресток», секции малых арендаторов	Ул. Стара Загора, д. 202	Н/д
«Империя»	«Эльдорадо», <i>Palatin</i> , секции малых арендаторов	Московское ш., д. 163А	4 этажа, 30 тыс.кв.м
«Апельсин»	«Мир», «Дельта-С», «Самара-Продукт», «ЛЭтуаль»	Ул. Ново-Садовая, д. 305А	3 уровня
ТК «Айсберг»	<i>Kenzo</i> , <i>Saddler</i> , <i>Kalliste</i> , <i>Alberto Guardiani</i> , <i>BlueMarine</i>	Ул. Дачная, д. 2	Н/д
«Континент»	«Самара-Продукт», «Дельта-С», секции малых арендаторов	Ул. Дачная, д. 2	Н/д
«ЦУМ Самара»	«Дельта-С», секции малых арендаторов	Ул. Вилоновская, д. 138	Аренда до 90 USD в мес. за кв.м
«Юность»	Секции малых арендаторов	Ул. Ленинградская	Н/д
ЦУМ (Филиал «Самара-М»)	Секции малых арендаторов	Ул. Гагарина, д. 99	Н/д

**Действующие торговые центры и комплексы Самары**



у же с учетом современных международных стандартов. Первым таким объектом обещает стать «МегаСити», открытие которого намечено на конец 2005 — начало 2006 г. Девелопером выступает компания ООО «Виктор и Ко Мегакомплекс на Московском» (владелец ТРК «Мегакомплекс Московский»). Строительный менеджмент осуществляет немецкая компания *ARGE ESP*, архитектурную концепцию разработали *Willen Associates*, а тендер среди генподрядчиков выиграла турецкая компания «Монотек». Якорными арендаторами станут гипермаркет «Рамстор» на 5240 кв.м, магазин «М.Видео». Всего на данный момент заключены предварительные соглашения на 70% арендопригодной площади. В центре будут открыты ресторанный дворик, зал игровых автоматов, детская комната. Предусмотрены наземная и подземная парковки, эскалаторы, лифты, лестницы, травелатор. Объект расположится около дублера Московского шоссе — ул. Ново-Садовой, которая, в отличие от главной магистрали, пока не так загружена крупными торговыми комплексами. «Новый объект находится в географическом центре города, рядом с государственным университетом, парком отдыха», — отмечает вице-президент по коммерции «Виктор и Ко» Андрей Сурков. Еще один планируемый объект европейского уровня в городе — комплекс «Мега» компании *IKEA*. Шведы предусмотрительно выбрали участок для строительства мебельного центра «ИКЕА» и универсального торгового комплекса на противоположном от «Мегакомплекса Московский» въезде из города. Иначе наличие на одной трассе двух суперрегиональных центров, да еще и с похожими названиями могло погубить оба проекта.

Развлечения, питание
Аквапарк, боулинг — 33 дорожки, сеть кафе и баров, детский центр развлечений <i>CrazyPark</i>
Кафе и столовая
Кафе, салон красоты
Несколько кафе
Ресторан-кондитерская «У Пальча»
Н/д
Н/д
Н/д
Н/д
Н/д
Н/д
Н/д
Н/д
Н/д
Н/д
Н/д

**Самарские ТК развиваются — обновляется состав арендаторов, идет техническая модернизация, расширяется набор предоставляемых услуг.**

Маркетинговым преимуществом «Мегакомплекса Московский» является наличие аквапарка. Он пользуется популярностью не только у жителей города и области, но и у гостей из соседних регионов — Ульяновской области, Татарстана, Башкортостана и даже Перми, которые приобретают туристические путевки в аквапарк или ездят самостоятельно. Для развития этого направления планируется к 2006 г. построить гостиницу.

**Многоликий арендатор**  
 В самарских ТК постепенно появляются общенациональные сети. Так, в ТД «Захар» представлены магазины «Техносила», «Л'Этуаль», *SELA*. В ТК «Апельсин» самарского оператора «Сателлит» заменил «Мир». С момента основания ТТЦ «Аквариум» состав арендаторов обновился на 40–50%. Олег Коронцевич объясняет: «Конкурентными преимуществами ТК являются местоположение и состав арендаторов. На местоположение мы уже никак повлиять не можем, но можем в интересах покупателей менять арендаторов. Наши покупатели на 80% женщины и молодежь из среднего класса (с доходами в 15–20 тыс. руб. >

### Под лежащий камень вода не течет

Самарские ТК постоянно развиваются — обновляется состав арендаторов, вводятся новые маркетинговые программы, идет модернизация технического обеспечения, смена оформления, расширяется набор предоставляемых услуг и зоны питания. Ряд торговых объектов приступили к реконструкции и расширению зданий. «Согласно теории маркетинга, товар проходит стадии роста, стабилизации спроса и его затухания. Чтобы спрос на товар, каковым является и сам торговый центр, не падал, нужны постоянные изменения», — отмечает заместитель генерального директора по маркетингу ТТЦ «Аквариум» Олег Коронцевич. Развитию способствует и нарождающаяся конкуренция между торговыми комплексами, хотя не все ее ощущают. «С открытием множества комплексов на Московском шоссе количество покупателей в ТРК «Парк Хаус» не уменьшилось. Посещаемость держится на уровне 12–15 тыс. чел. в выходные дни», — отмечает вице-президент ГК «Время» Сергей Гаранин. О некотором усилении конкуренции говорит Олег Коронцевич: «Сразу после открытия ТК «Фрегат» у нас посещаемость упала, хотя вскоре восстановилась». Для поддержания лояльности покупателей вводятся дисконтные программы, как, например в ТК «Вавилон» и ТТЦ «Аквариум». В последнем единая дисконтная карта действует с 1 декабря 2002 г. Ее обладатели получают у арендаторов ТТЦ скидку не менее 3%. Карточка выдается после заполнения анкеты тем, кто сделал покупку на определенную сумму. Среди постоянных покупателей проводятся розыгрыши призов. В ТРК «Парк Хаус» для поощрения покупателей устраиваются лотереи. Здесь проводятся праздники общегородского масштаба, в которых участвуют тысячи потенциальных покупателей.

**Крупнейшая сеть итальянских ресторанов**

**сбарро**

**Франчайзинг СБАРРО - Ваш стабильный доход!**

**СБАРРО** - безупречная репутация всемирно известного бренда, под которым работают более 1000 ресторанов в 30 странах мира

**СБАРРО** - уникальная концепция, считающаяся высочайшим качеством и доступными ценами

**СБАРРО** - эффективная программа обучения и поддержки бизнес-партнера

**СБАРРО** - гарантия Вашего успеха и процветания

телефон +7 (846) 730-2878 / 730-2876 факс +7 (846) 730-2876 [www.sbarro.ru](http://www.sbarro.ru) e-mail: [info@sbarro.ru](mailto:info@sbarro.ru)



Расположение торговых центров и комплексов г. Самары



в месяц). На них мы и ориентируемся. Потенциальные арендаторы оцениваются нами более чем по 50 параметрам. Если ТТЦ «Аквариум» отбирает арендаторов исходя из потребительских предпочтений покупателей, то «Парк Хаус» и «Мегакомплекс Московский» наиболее важным считают бренд, под которым работает арендатор. Они сделали ставку на известные международные и общероссийские марки. «Уже на стадии строительства комплекса мы стали привлекать известные марки. Тем, кто заинтересовался, но не решался самостоятельно работать в городе, мы помогли подобрать местных предпринимателей — партнеров по франчайзингу», — рассказывает Игорь Николенко, коммерческий директор ЗАО «Риэлторская компания», управляющей ТРК «Парк Хаус». В результате один и тот же предприниматель может работать в небольшом торговом комплексе под местной вывеской, а в ТРК «Парк Хаус» — под международной маркой. Различны и стратегии, используемые ТК для привлечения арендаторов. «Парк Хаус» занимается этим самостоятельно. «Нам легче понять и объяснить потенциальным арендаторам местную специфику. Особенно актуально это было 3 года назад, когда московские фирмы еще не имели опыта работы в регионах», — говорит Сергей Гаранин. «Мегакомплекс Московский», напротив, пользуется услугами московских и международных консалтинговых компаний — *Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko*, *Leeds Property Group*, *Penny Lane Realty*. Сотрудничество с ними позволило привлечь операторов, ориентирующихся на людей с доходами средними и выше средних, таких как бутики одежды от Вячеслава Зайцева или *Michaela*. Большинство же ТК подбирает операторов самостоятельно и только на местном рынке, разве что москвичи сами не приходят с предложениями.

**Развитию способствует начинающаяся конкуренция между ТК. На посещаемости она пока не отразилась, но арендаторы уже ощущают снижение объемов продаж.**

## Соответствовать времени

Многим комплексам требуются реконструкция и расширение, в первую очередь развлекательной составляющей. Так, ГК «Время» приобрела рядом с действующим корпусом ТРК «Парк Хаус» земельный участок, на котором возводится новая очередь на 34 тыс. кв. м, где разместятся «Планета Боулинг» и мультиплекс с ресторанным двориком от «Инвесткинопроекта». «План реконструкции предполагает, что после сдачи второй очереди торгового центра арендаторы переедут туда. Затем начнется реконструкция первой очереди, которая за 3 года устарела. Совладельцы проекта — «Перекресток» и «Техносила» — останутся на своих местах. Будет расширена парковка», — рассказывает Сергей Гаранин. Реконструкция устранила такие недостатки, как узкие коридоры, нечеткая планировка, множество входов и др. Торговый комплекс превратится в торгово-развлекательный. К проектированию привлечен итальянский архитектор Джованни Бартоли. «Мы хотим привести в новую оче-

редь такие марки, как *Mexx, ZARA, Mango*», — делится планами Игорь Николенко.

Существенные изменения происходят и в «Мегакомплексе Московский». По мере развития торговый центр заполняется известными арендаторами, такими как «Спортмастер», «Л'Этуаль», «Бюстье»... Мегакомплекс сменил якорного продуктового арендатора «Патэрсон» на гипермаркет «Рамстор». В связи с развитием бизнеса девелопер предоставляет арендаторам новые большие площади, как в случае с магазином электроники «М.Видео». Произошли изменения и в развлекательном секторе: в сентябре 2004 г. открылся детский центр развлечений *CrazyPark*, в планах — расширение бильярдного зала до 59 столов, строительство гостиницы. Летом 2005 г. будет запущен *WELLNESS*-центр, включающий в себя фитнес-зал, *SPA*-залы, проект «бани мира». Изменения коснутся и старейшего ТК «Аквариум». Весной 2005 г. начинается строительство второй очереди с развлекательной составляющей. Таким образом, три наиболее интересных ТК города в 2005 г. будут находиться в стадии реконструкции и расширения. **M**

**СРОК ИЗГОТОВЛЕНИЯ - ОТ 4 ДНЕЙ**  
**БОЛЬШОЙ АССОРТИМЕНТ РАЗНООБРАЗНЫХ БУКВ**  
**ON-LINE РАЗМЕЩЕНИЕ ЗАКАЗА НА САЙТЕ**  
**ДОСТУПНЫЕ ЦЕНЫ**  
**ДОСТАВКА В РЕГИОНЫ, ПО МОСКВЕ - БЕСПЛАТНО**



**СУПЕРМАРКЕТ  
ГОТОВЫХ БУКВ**



**С НАС НАЧИНАЕТСЯ  
ВЫВЕСКА!**



НАШИ ДИЛЕРЫ:

ООО "Фабрика Рекламы" г. Тюмень т. (3462) 747 872	ООО "Нсон -Текст" г. Тоска т. (810) 858 0216
ООО ТД "Компания "Диал" г. Новгород т. (8312) 309 103	ООО РЦ "Радица-М" г. Мирный т. (8152) 448 752
ООО "Фасад и Интерьер" г. Мурманск т./ф. (8162) 477 618	ООО "Рекламные технологии" г. Чебоксары т. (8362) 610 187
ООО "Арт-Мастер" г. Мирон т. (09234) 387 538	ООО "КОНТРАСТ" г. Геленджик т. (88141) 212 90
Рекламное агентство "Барис" г. Магнитогорск т. (3012) 552 927	"ФРЕЙС" г. Волгоград т. (8442) 802 316

Шс Я. SUPPLY Краснодар, г. Краснодар  
т. (8612) 865899

(095) 797 8858 • WWW.BIGBUKVA.RU