

ЗДЕСЬ ВСТАНУТ ЦЕНТРЫ СТЕНАМИ

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК НОВОКУЗНЕЦКОЙ ПРОМЫШЛЕННОЙ АГЛОМЕРАЦИИ, НАСЕЛЕНИЕ КОТОРОЙ ПРЕВЫШАЕТ 1 МЛН ЧЕЛОВЕК, БОЛЕЕ ЧЕМ ИНТЕРЕСЕН ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ИГРОКИ ТОЛЬКО СЕЙЧАС НАЧАЛИ ОСОЗНАВАТЬ ЭТО. ПЕРСПЕКТИВНЫЕ УЧАСТКИ УЖЕ ЗАНЯТЫ МЕСТНЫМИ КОМПАНИЯМИ, КОТОРЫЕ НАУЧИЛИСЬ СВОИМИ СИЛАМИ УДОВЛЕТВОРЯТЬ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЗАПРОСЫ ЖИТЕЛЕЙ ГОРОДА.

Текст и фото: Александр ПЫПИН

Д

олгие десятилетия в соперничающем дуэте двух центров Кемеровской области — Новокузнецка и Кемерово — первый играет грубую мужскую роль добытчика: 46% промышленного производства области приходится на Новокузнецк. Кемерово же по сложившейся традиции управляет домохозяйством и тратой денег, являясь экономическим центром области.

Мощный промышленный потенциал Новокузнецка базируется на крупных металлургических производствах (ОАО «Кузнецкие ферросплавы», ОАО «Западно-Сибирский металлургический комбинат», ОАО «РУСАЛ Новокузнецк», ОАО «Новокузнецкий металлургический комбинат») и шахтах («Большевик», «Шахта «Полосухинская», Талдинский угольный разрез, «ОУК «ЮжКузбассУголь», ОАО «Евразруда»).

Именно благодаря градообразующим предприятиям здесь сложилась сравнительно благоприятная социально-экономическая ситуация, а доходы горожан не ниже, чем в областном центре. По характеру экономики Новокузнецк схож с другими городами-заводами — Магнитогорском, Старым Осколом, Тольятти, Липецком, Нижним Тагилом. Кроме того, вокруг него сформирована крупная полицентрическая агломерация — Южный Кузбасс с населением около 1,1 млн человек (Прокопьевск, Киселевск, Междуреченск), что делает перспективным строительство суперрегиональных комплексов на федеральных трассах Южного Кузбасса.

В 1990-е гг. для Новокузнецка, как и для всего Кузбасса, была характерна экономическая депрессия, сопровождавшаяся снижением численности населения — она упала

с 608 тыс. человек в 1989 г. до минимума в 560 тыс. человек. К настоящему времени благодаря миграции в город «на заработки» и повышению рождаемости начался прирост населения, впрочем, большого оптимизма по этому поводу нет — к 2010 г. планируется, что число новокузнецчан останется неизменным, зато средние доходы на душу населения вырастут до 23 тыс. руб.

С градостроительной точки зрения Новокузнецк представляет собой конструктор из создававшихся в разное время самодостаточных при заводских городков и старого, основанного еще в 1612 г. Кузнецка. Благодаря такой застройке, состоящей из центрального ядра и районов-спутников, в Новокузнецке перспективно в первую очередь строительство крупных торгово-развлекательных и досуговых объектов в центре города, а также небольших районных ТЦ в спальных районах-спутниках.

Следствием хаотичного развития города стала и его большая площадь (более 400 кв.км), и сохранившиеся в большом количестве районы частной застройки. Например, только в Куйбышевском районе 13 тыс. частных домов. Получившийся «слоеный пирог» из промзон и жилых районов по обоим берегам Томи не позволяет построить оптимальную транспортную систему. Число автомобилей в городе уже более 125 тыс., и дорожная система с трудом справляется с нагрузкой, особенно на дороге, соединяющей новый спальный район Новоильинский с центром города. Активное жилищное строительство ведется именно в Новоильинском районе, там же появится и коттеджный поселок Бедарево на 13 тыс. человек. «Если в городе празднуют но-

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ТЦ и ТК GLA — от 60 тыс.кв.м и более

ТЦ и ТК GLA — от 20 до 60 тыс.кв.м

ТЦ и ТК GLA — от 10 до 20 тыс.кв.м

ТЦ и ТК GLA — менее 10 тыс.кв.м

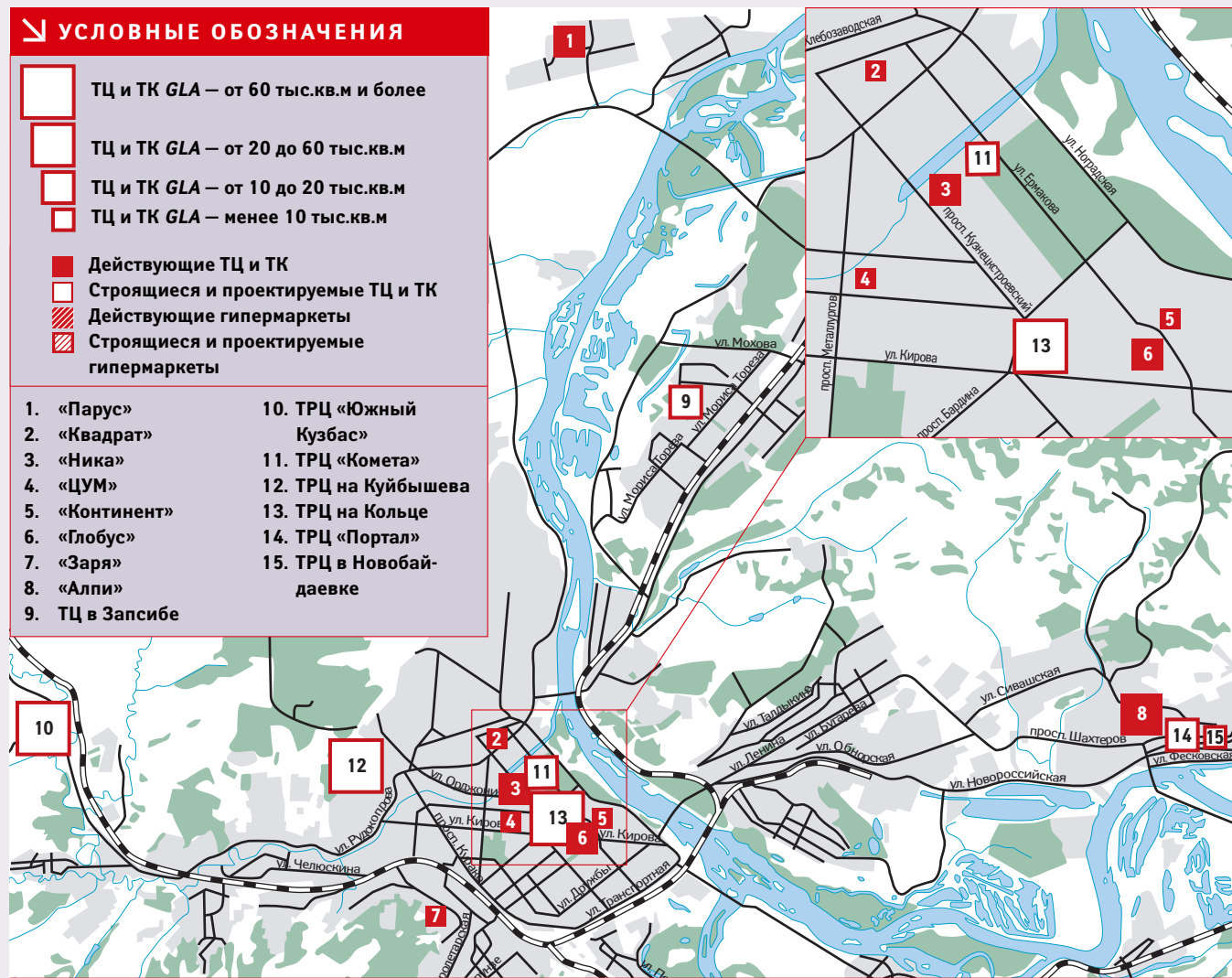
Действующие ТЦ и ТК

Строящиеся и проектируемые ТЦ и ТК

Действующие гипермаркеты

Строящиеся и проектируемые гипермаркеты

- | | |
|-----------------|--------------------------|
| 1. «Парус» | 10. ТРЦ «Южный Кузбасс» |
| 2. «Квадрат» | 11. ТРЦ «Комета» |
| 3. «Ника» | 12. ТРЦ на Куйбышева |
| 4. «ЦУМ» | 13. ТРЦ на Кольце |
| 5. «Континент» | 14. ТРЦ «Портал» |
| 6. «Глобус» | 15. ТРЦ в Новобай-даевке |
| 7. «Заря» | |
| 8. «Алпи» | |
| 9. ТЦ в Запсибе | |



ТЦ И ТК НОВОКУЗНЕЦКА

воселье — то там», — говорит Александр Горбуль, руководитель пресс-службы мэрии Новокузнецка.

Пока Новокузнецк развивается по генеральному плану 1980-х гг. Его собираются актуализировать к концу 2009 г. Вне зависимости от того, что напишут проектировщики, наиболее активное строительство в ближайшие 10 лет развернется в районе нового общественно-делового центра города по улице Тольятти. Вдоль этой улицы в кварталах 45–46 запланировано 435 тыс.кв.м жилья и 112 тыс.кв.м общественных заведений. На Октябрьском проспекте (параллельно улице Тольятти) запланирован многофункциональный центр «Кузбасс Сити» на 375 тыс.кв.м — с гостиницами, офисами, ледовым дворцом, аквапарком, спортзалами, торговым центром, ресторанами, выставочным комплексом.

ЮЖНАЯ МОНОПОЛИЯ

Потребительский рынок Новокузнецка стабильно развивается, что не новость. Оборачиваемость розничной торговли ненамного уступает зафиксированному в Кемерове. Качество же некоторых новокузнецких объектов торговли и досуга и вовсе превышает достигнутый в областном центре уро-

вень — здесь уже несколько лет принято строить ТЦ с нуля, а не только приспособлять под них различные непрофильные помещения.

Всего, по данным Комитета по торговле Новокузнецка, в городе насчитывается более 1600 магазинов. Только 11% оборота розничной торговли приходится на рынки — крайне низкий показатель по сравнению с другими городами. Торговля в индустриальном Новокузнецке изначально создавалась по «нерыночному» принципу — была организована система государственных магазинов-«торгов», в 1956 г. открылся «Универмаг», работающий и по сей день, в 1978-м заработал «Универсам», в наше время переделанный в ТК. «Сейчас торговых площадей в городе на 34% больше норматива, однако распределены они по городу неравномерно. Не хватает мест общественного питания — только половина от норматива. Доля рыночной торговли за три года снизилась в два раза», — рассказывает начальник Управления по торговле и бытовым услугам Новокузнецка Тамара Баева.

По набору представленных продуктовых торговых сетей Новокузнецк разительно отличается от Кемерова. Такие мощные кемеровские межрегиональные сети, как «КОРА», «Сис-



ГИПЕРМАРКЕТ «АЛПИ»

В 2007-м в южную столицу Кузбасса пришел «Алпи», открывший гипермаркет, к которому в 2008 г. должен добавиться и супермаркет

> тема Чибис» («Поляна»), с трудом нашли помещения под единичные объекты. В Новокузнецке работают местные сети супермаркетов и магазинов у дома — «Солнышко», «Лидер», «Сити Маркет», «Владимир Иванович», «Экономька». Компания «Кузнецкпромторг» развивает сеть супермаркетов высокого уровня («Европейские продукты», «Континент»). Из иногородних массово представлена только барнаульская «Мария-Ра», начавшая агрессивно скупать маломаальски подходящие помещения еще в 2005 г. С Новокузнецка в 2007 г. начал освоение кузбасского рынка «Мосмарт». Как оказалось, по случайности запустил единственный в городе супермаркет и «Холидей Классик» — в 2006 г. В 2007-м в южную столицу Кузбасса пришел «Алпи», открывший гипермаркет, к которому в 2008 г. должен добавиться и супермаркет.

В непродовольственной сфере в городе представлены как местные сети («Первомастер», «Все для Дачи»), так и сибирские («Сибвез», «Монро») и федеральные («Эльдорадо»,

«Л'Этуаль» и др.). Престижные магазины и рестораны предпочитают размещаться на улице Кирова и проспекте Металлургов, однако из-за появления в центре города все новых современных ТРК *street*-ритейл теряет привлекательность. Лидером на рынке крупных современных торговых объектов и, по сути, монополистом является крупнейшая строительная компания города — «ЮжКузбассСтрой», получившая «добро» на освоение лучших площадок под жилое и коммерческое строительство. В 2003 г. компания открыла свой первый ТЦ — торгово-выставочный комплекс «Ника» в центральной части города. С тех пор «богиня» претерпела немало изменений: на место супермаркета «Акватория» в 2007 г. въехал «Мосмарт», площади «Айсберга» занял «М.Видео», сменились и другие арендаторы. Рядом с «Никой» «ЮжКузбассСтрой» уже возводит новый корпус, который называют то «Комета», то «Пальмира». В 2005 г. компания открыла на улице Тольятти ТРЦ «Глобус», сегодня крупнейший в городе. На тот момент в Новокузнецке несколько месяцев уже работал ТРЦ «Континент» с двухзальным кинотеатром, боулингом, фуд-кортом, созданный «Кузнецкпромторгом». Пикантность ситуации придало и то, что здание «Континента» строил «ЮжКузбассСтрой». Если некоторое время после открытия «Глобуса» «Континент» и испытывал спад, то благодаря активной маркетинговой политике и позиционированию на более привередливую аудиторию смог его преодолеть, а сейчас завершает работы в пристройке, где разместятся два новых кинозала. С 2006 г. «ЮжКузбассСтрой» начал осваивать не только центр города, но и спальные районы — в Новоильинском (население 80 тыс. чел.) открылся ТЦ «Парус»

ИСТОЧНИК: АДМИНИСТРАЦИЯ Г. НОВОКУЗНЕЦКА И КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛ., КОМИТЕТА ПО СТАТИСТИКЕ КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛ., СТАТИСТИЧЕСКИЕ СЛУЖБЫ

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
РАССТОЯНИЕ ДО МОСКВЫ, КМ	3114
ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ НА 01.10.2007, ТЫС. ЧЕЛ.	561,5
ГОД ОСНОВАНИЯ	1612 (1929)
ПЛОЩАДЬ ГОРОДА, КВ.КМ	424,3
ВВОД В СТРОЙ ЖИЛЬЯ В 2007 Г., ТЫС.КВ.М	Около 230
ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ ЗА 2006 Г., МЛРД РУБ.	51,17
СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ НОМИНАЛЬНАЯ НАЧИСЛЕННАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА В СЕНТЯБРЕ 2007 Г., РУБ.	14 422
СРЕДНЕМЕСЯЧНЫЙ ДОХОД НА ДУШУ НАСЕЛЕНИЯ В ЯНВАРЕ-СЕНТЯБРЕ 2007 Г.	10 872

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ НОВОКУЗНЕЦКА

БЛАГОДАря ЗАСТРОЙКЕ, СОСТОЯЩЕЙ ИЗ ЦЕНТРАЛЬНОГО ЯДРА И РАЙОНОВ-СПУТНИКОВ, В НОВОКУЗНЕЦКЕ ПЕРСПЕКТИВНО СТРОИТЕЛЬСТВО КРУПНЫХ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ И ДОСУГОВЫХ ЦЕНТРОВ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА И НЕБОЛЬШИХ РАЙОННЫХ ТЦ В СПАЛЬНЫХ РАЙОНАХ-СПУТНИКАХ.



НАЗВАНИЕ	УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА	ДАТА ОТКРЫТИЯ	АДРЕС	ПАРАМЕТРЫ	АРЕНДАТОРЫ
«НИКА»	«ЮжКузбассСтрой», УК «Торговая Недвижимость», УК «Веста», «Уг-лестринпроект»	15 ноября 2003 г.	ул. Павловского, д. 11	Общая площадь — 18 750 кв.м, арендная — 12 800 кв.м, 2 уровня, ресторанный дворик, парковка на 750 м/м	«Мосмарт», «М.Видео», «Старик Хоттабыч», «Спорт-мастер», «Л'Этуаль», Motor, Caterina Leman, Pierre Cardin, BGN, Vassa, WoolStreet, «Эстель Адони», OGGI, Sasch, Tatum, Vigoss, Tween, Casharel, Teddy Bear, Swatch, «Адамас», China-town, «Банзай», «Кофе-Сити», детская игровая комната
«ГЛОБУС»	«Центрпродсервис», УК «Система»	17 ноября 2005 г.	ул. Тольятти, д. 27а	Общая площадь — 19 600 кв.м, арендная — 13 400 кв.м, 3 уровня, парковка на 500 м/м	«Мосмарт», «Планета Боулинг», «Планета Кино», «Карусель», «Л'Этуаль», Friday, O'Stin, «Бюстье», Westland, Vigoss, «Экспедиция», «Красный куб», «Глория Джинс», Castro, «Кофе-Сити», «Лимпопо», Subway, SFC, «Джелато», «Банзай», «Только-ложкой», «Ска-терть-самобранка», «Блинчик», «Макарона»
«КОНТИ-НЕНТ»	ЗАО «Грин»	14 июля 2005 г.	ул. Тольятти, д. 46а	Общая площадь — 11 900 кв.м + дополнительная пристройка в 2008 г. Арендная площадь — 8000 кв.м, 4 уровня, ресторанный дворик, двухзальный кинотеатр, спортбар, парковка на 200 м/м	Супермаркет «Континент», «Л'Этуаль», Adidas, s.Oliver, Mango, Promod, Finn Flare, Yudashkin Jeans, Charmel, «Кино им. Кино», Altro Cafe
ЦУМ GREEN HOUSE	«Мария-Ра»	1997 г.	ул. Орджоникидзе, д. 35	Общая площадь — 7700 кв.м, арендная — 3700 кв.м, 2 уровня, парковка на 260 м/м	Ресторан Maverick, «СпортПрестиж», «Солнечная пицца», Trussardi, «Эгоист», Cerutti, Manzari, Fashion Kids, Baldinini, GYM FLEXTOR, Naxxai, «Золотой век», Beauty, «Милс Мода», ночной клуб «Кейптаун», клуб-кабаре Alpen Grotte, кафе «Бригантина», ресторанный дворик, боулинг, мультиплекс, детская игровая зона
«КВАДРАТ»	Н/д	2007 г.	пр-т Строителей, д. 34а	Общая площадь — около 7000 кв.м, парковка на 200 м/м	«Мария-Ра», ДОМО
«ЗАРЯ»	«АЛПИ»	2007 г.	ул. Вокзальная, д. 10а, к. 7	Общая площадь около — 10 000 кв.м	«Мария-Ра», «Техносила»
«АЛПИ»	«ЮжКузбассСтрой», УК «Торговая Недвижимость», УК «Веста»	Июль 2007 г.	ул. Р. Зорге, д. 22а	Общая площадь здания — 22 000 кв.м, арендная — 10 000 кв.м, 2 уровня, 500 м/м, кафе-столовая	«АЛПИ», «Посуда-центр», «Эксперт», «Банана-Мама» (не открыт), «Л'Этуаль», «Евросеть», «Диксис»
«ПАРУС»		28 октября 2006 г.	пр-т Архитекторов, д. 14а	Общая площадь — 12 600 кв.м, арендная — 7000 кв.м, 2 уровня, парковка на 300 м/м, боулинг, мультиплекс, игровая зона, ресторанный дворик	«Холидей Классик», «Эльдорадо», «Л'Этуаль», «Планета Кино», «Планета Боулинг», «Егоза», «Книгомир», «Глория Джинс», «Монро», суши-бар «Банзай», «Кофе-Сити», ресторан Friday, суши-бар «Банзай», «Блинчик», «Джелато», детская развлекательная площадка

ДЕЙСТВУЮЩИЕ КРУПНЫЕ ТОРГОВЫЕ И РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ НОВОКУЗНЕЦКА

с супермаркетом, кинозалами, фуд-кортом, боулингом. Якорное место занял «Холидей Классик», который успел заключить договор аренды до того, как было принято решение о стратегическом партнерстве с «Мосмарт». Новые ТЦ районного значения «ЮжКузбассСтроя» появятся в Заводском и Орджоникидзевском районах с населени-

ем по 80 тыс. человек. Но «проект века» для компании — это застройка площади Торжеств у «кольца», где должен появиться многофункциональный центр площадью 90 тыс.кв.м с 23 лифтами и 17 эскалаторами. Здесь будет ледовый каток, мультиплекс на 9 кинозалов, боулинг, детский развлекательный центр, фитнес-центр — огромная >

Реклама

Vector M

Проектирование и производство детских игровых комплексов

info@vector-m.ru
http://www.vector-m.ru
http://www.neposedalux.ru

141032, г. Москва, Осташковское шоссе д.45а
тел/факс: (495) 588-09-42, 506-89-90, 746-97-91, 514-79-30

НАЗВАНИЕ	УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА	ДАТА ОТКРЫТИЯ	АДРЕС	ПАРАМЕТРЫ	АРЕНДАТОРЫ
ТРЦ НА КОЛЬЦЕ / ПЛОЩАДЬ ТОРЖЕСТВ	«ЮжКузбассСтрой»	2010–2011 гг.	пл. Торжеств (ул. Кирова)	Общая площадь — 90 000 кв.м, 5 уровней	Гипермаркет, каток, торговая галерея, ресторанный дворик, мультиплекс, детский развлекательный центр
ТРЦ «ПАЛЬМИРА» / «КОМЕТА»	«ЮжКузбассСтрой»	2008 г.	ул. Павловского, д. 19а	Общая площадь — 16 440 кв.м, арендная — 12 985 кв.м. 3 уровня, парковка на 750 м/м (совместно с «НИКА»)	Торговая галерея, ресторанный дворик, зона развлечений
ТРЦ «ПОРТАЛ»	«ЮжКузбассСтрой» / «Новокузнецк-Промстрой»	2008 г.	пр-т Шахтеров	Около 15 000 кв.м, парковка на 223 м/м	Супермаркет «Мосмарт», торговая галерея, пивной ресторан, ресторанный дворик, двухзальный кинотеатр
ТРЦ В НОВОБАЙ-ДАВКЕ	«Мария-Ра»	2008 г.	пр-т Шахтеров	Около 10 000 кв.м	«Мария-Ра»
ТРЦ В ЗАПСИБЕ	«ЮжКузбассСтрой»	2009 г.	ул. Мориса Тореза	Около 15 000 кв.м, 3 уровня, парковка	Супермаркет, магазин бытовой техники, магазин спортивных товаров, магазин детских товаров, фуд-корт с зоной детского отдыха, кофейня, мультиплекс
ТРЦ	ROSS Group Invest	2009–2010 гг.	ул. Куйбышева, вл. 17	Площадь участка — 76 000 кв.м, общая площадь — 70 000 кв.м, арендная — 54 000 кв.м. Паркинг наземный, 1520 м/м	Продовольственный гипермаркет, гипермаркет DIY, супермаркет бытовой техники, мультиплекс, универмаги
ТРЦ «ЮЖНЫЙ КУЗБАСС»	ROSS Group Invest	2009–2010 гг.	Прокопьевский р-н, пос. Калачево	Площадь участка — 200 000 кв.м. Общая площадь — 120 000 кв.м, арендная — 85 000 кв.м. Паркинг наземный, 3400 м/м	Продовольственный гипермаркет, гипермаркет DIY, супермаркет бытовой техники, мультиплекс, универмаги

СТРОЯЩИЕСЯ И ПЛАНИРУЕМЫЕ КРУПНЫЕ ТОРГОВЫЕ И РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ НОВОКУЗНЕЦКА

> развлекательная зона. «Как и в предыдущих проектах, организовывать работу развлекательной зоны и управлять ею планируем самостоятельно. Когда мы только начинали бизнес в сфере ТРЦ, то приглашали операторов развлечений, питания, однако город тогда был им неинтересен. Те-

перь же они проявляют интерес, но я уверена, что наш опыт и технологии не уступают им, по крайней мере, пока обратного нам никто не доказал. Только ресторанных концепций у нас уже запущено 16 видов», — рассказывает Лилия Новоселова, генеральный директор УК «Торговая недвижимо-

Реклама

ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС «ALIMPIC»



г. Астрахань, ул. Боевая, 25

Открытие первой очереди — IV квартал 2008 года

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ:
130 000 кв.м.

АРЕНДНАЯ ПЛОЩАДЬ:
90 000 кв.м.

ДЕВЕЛОПЕР ПРОЕКТА:
компания «Мы строим Дом»

АРЕНДАТОРЫ:
3 этажа, гипермаркеты, мультиплекс, боулинг, фуд-корты, ледовый каток



АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЙ:
 Тел./факс: 8 (8512) 49.55.90, 49.55.91
 e-mail: аренда@alimpic.ru
 www.alimpic.ru

СЕЙЧАС ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ГОРОДЕ НА 34% БОЛЬШЕ НОРМАТИВА, ОДНАКО РАСПРЕДЕЛЕННЫ ОНИ ПО ГОРОДУ НЕРАВНОМЕРНО. НЕ ХВАТАЕТ МЕСТ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ – ТОЛЬКО ПОЛОВИНА ОТ НОРМАТИВА. ДОЛЯ РЫНОЧНОЙ ТОРГОВЛИ ЗА ТРИ ГОДА СНИЗИЛАСЬ В ДВА РАЗА.



мость». Судя по посещаемости объектов «ЮжКузбассСтроя» (7 тыс. человек в день в «Нике», 10 тыс. — в «Глобусе», 5 тыс. — в «Парусе»), горожане уже привыкли проводить досуг по-новому, единственное, что раздражает, — талонно-денежная система оплаты туалетов.

В то время как «ЮжКузбассСтрой» осваивает лучшие площадки, остальным компаниям, особенно иногородним, достаются «объедки» от бывших промышленных зон и участки на периферии. Так, в 2007 г. в Октябрьском районе в промышленной зоне открылся ТЦ «Заря» с «Техносилой» и «Марией Ра». Также барнаульской сети, подвизавшейся заодно и на ниве девелопмента, удалось ввести и небольшой ТЦ «Квадрат» с собственным супермаркетом и магазином «Айсберг», который вскоре стал *DOMO*. Теперь «Мария-Ра» строит ТЦ в Новобайдаевке (Орджоникидзевский район), где сложится достаточно уникальная ситуация. В 200 м друг от друга вскоре будут работать три ТЦ суммарной площадью около 60 тыс.кв.м, при том, что население этого удаленного от центра района — 80 тыс. человек. Гипермаркет «АЛПИ», который уже открылся, сумел почувствовать всю нелепость ситуации. Если сам гипермаркет пользуется спросом, то второй этаж, предназначенный для арендаторов, стоит полупустой. Картину неравенства и клановости дополняет история торгово-офисного центра «Green

House — ЦУМ», который возник на площадях бывшего НИИ в центре города. Несмотря на агрессивную маркетинговую политику и позиционирование в сегменте выше среднего (представлены марки *Trussardi, Cerutti*), с вводом в строй более современных объектов назрела необходимость реконструкции, включая расширение парковки, и сейчас идет поиск инвесторов.

В целом же желающих составить достойную конкуренцию проектам местного лидера пока немного. «Для себя мы не считаем нужным выходить на рынок с новыми объектами — учитывая заявленные проекты и в центре города, и в периферийных районах, например Новобайдаевке, возможно не только насыщение, но и переизбыток торговых площадей», — говорит исполнительный директор УК «Система» (управляет ТЦ «Континент») Андрей Эйрих. Неинтересно строительство ТЦ и Новокузнецкому домостроительному комбинату — второму после «ЮжКузбассСтроя» застройщику в городе. Только компания *ROSS Group* заявляет о том, что к 2010 г. построит в промзоне на улице Куйбышева ТЦ в 76 тыс.кв.м, а также суперрегиональный комплекс площадью 120 тыс.кв.м в районе поселка Калачево, примерно в 10 км от города. Всего же, по прогнозу Комитета по торговле Новокузнецка, к 2010 г. в городе на 16 ТЦ и четыре ТРЦ станет больше. **М**

Реклама



ТОРГОВО-ДЕЛОВОЙ КОМПЛЕКС
ТУЛЬСКИЙ

где: ТДК «Тульский», г. Москва, ст. метро «Тульская» (50 м.)

кому: арендаторам

- что:**
- офисный центр класса «А»
 - торговая галерея
 - 4 ресторана и кафе
 - отличная транспортная доступность
 - новейшие инженерные системы
 - зона event-мероприятий
 - 3 удобных паркинга



Гарант-Инвест
15
ЛЕТ

АРЕНДА: +7 (495) 650-3035
WWW.TULSKY.RU

THERE WILL BE THE WALLS OF THE CENTERS

THE CONSUMER MARKET OF THE NOVOKUZNETSK INDUSTRIAL COMPLEX, IN WHICH MORE THAN 1 MILLION PEOPLE LIVE, IS ATTRACTIVE, WHICH FEDERAL DEVELOPERS HAVE JUST STARTED TO REALIZE. THE PROSPECTIVE LOTS ARE ALREADY OCCUPIED BY LOCAL COMPANIES, WHICH HAVE LEARNED TO MEET THE DEMANDS OF THE CITY'S PEOPLE.

Text and photo by Alexander PYPIN

The powerful industrial potential of Novokuznetsk is based on metallurgic production and coal mines. Due to the local economic centerpieces, a rather favorable economic situation has been created and the citizens' incomes are not lower than in the regional center of Kemerovo. The economic character makes Novokuznetsk similar to other industrial cities — Magnitogorsk, Staryi Oskol, Togliatty, Lipetsk, or Nizhnyi Tagil. Moreover, it is surrounded by a large complex — southern Kuzbass, with a population of about 1.1 million people (Prokopievsk, Kiselevsk, Mezhdurechensk), which makes the construction of super-regional complexes on the federal roads of southern Kuzbass promising.

From the city-planning point of view, Novokuznetsk is a construction formed from small towns surrounding a plant and the old town of Kuznetsk founded in 1612. Due to residential development, which consisted of the old core and the satellite districts, constructing large shopping and entertainment centers and leisure centers in the center of the city, as well as small shopping centers in the suburban satellite districts, holds promise.

Novokuznetsk is still developing according to the general plan of the 1980s, which will be realized by the end of 2009. No matter what designers may write, in the decade to come the most active construction is expected around the new public and business center of the city, located in Togliatty street. Along the street, in blocks 45-46 it is planned to construct 435,000 sq.

meters of housing and 112,000 sq. meters of public places. In Oktyabrsky prospect (parallel to Togliatty street) a multifunctional Kuzbass-City center is planned with an area of 375,000 sq. meters that will have hotels, offices, an ice-hockey stadium, aquapark, gymnasium, shopping center, restaurants, and an exhibition complex.

SOUTHERN MONOPOLY

The consumer market of Novokuznetsk is stably developing, and that is not the news. The retail turnover is a little bit less than that in Kemerovo. The quality of some Novokuznetsk facilities is even better than the level achieved in the regional center — construction of green-field shopping centers, not modification of different premises for them, is preferred.

According to the Novokuznetsk Committee of Commerce, there are more than 1600 shops in the city. Street markets account for only 11% of retail, which is quite a low figure, as compared to other cities. "The norms for commercial areas are now exceeded by 34%; however, they are unevenly distributed within the city. There is a lack of public catering areas — only half the norm. The share of street-market trade has halved in three years," says Tamara Baeva, head of the Novokuznetsk Office for Commerce and Consumer Services.

As for the variety of food chains, Novokuznetsk is a stark contrast to Kemerovo. Such mighty interregional chains as Kora and Sistema Chibis (Polyana) hardly found any premises for single facilities. In

Novokuznetsk the local chains of supermarkets and near-home stores, such as Solnyshko, Leader, City Market, Vladimir Ivanovich, and Econom'ka are operating. Kuznetskpromtorg is developing a high-level chain of supermarkets (Evropeiskie Produkty, Kontinent). Companies from other towns are represented by Maria Ra, Mosmart, Holiday Classic, and Alpi.

The nonfood sphere in the city is represented both by local chains (Pervomaster, Vsyodlya Dachi) and Siberian ones (Sibvez, Monro), as well as federal ones (Eldorado, L'Etoile, etc.).

The biggest construction company in the city, YuzhKuzbassStroi, is the leader in the market of modern shopping facilities, practically a monopoly. In 2003 the company opened its first shopping center — the shopping and exhibition complex NIKA in the central part of the city. In 2005, it opened the shopping and entertainment center Globus, which is the largest one in the city. YuzhKuzbassStroi is exploring not only the center of the city but the residential districts as well — in Novoiyinsky (80,000 people) the shopping-center Parus opened, which has a supermarket, cinemas, a food court, and a bowling alley. The new shopping centers of district importance constructed by YuzhKuzbassStroi will appear in the Zavodskoi and Ordzhonikidzevsky districts, but YuzhKuzbassStroi's "project of the century" is the construction of the "Square of Celebration Ceremonies" near the "ring," where a multifunctional center with an area of 90,000 sq. meters is slated



to appear. There will be an ice skating rink, a multiplex designed for nine cinema halls, a bowling alley, a children's entertainment center, and a fitness center — a huge entertainment zone.

While YuzhKuzbassStroi is exploring the best sites, the rest of the companies, especially those from other cities, have to pick up leftovers from the former industrial zones and the peripheral lots. Thus, in 2007 a Zarya shopping center with a Technosila and Maria Ra opened in the industrial zone of Oktyabrsky district. The Barnaul chain also managed to commission the small shopping center Kvadrat. Now Maria Alpi is constructing a shopping center in Ordzhonikidzevski district. The hypermarket ALPI, which has already opened, has already faced the awkwardness of the situation. If the hypermarket

itself is in great demand, the first floor intended for tenants is half empty.

The picture of inequality and clannishness is completed by the history of the shopping and office center Green House — TSUM, which appeared on the area of the former Scientific and Research Institute in the center of the city. In spite of aggressive marketing policy and positioning in an above-average segment (such brands as Trussardi and Cerutti are represented), with the commissioning of more modern facilities, the problem of reconstruction has ripened and now investors are being looked for.

There are not many developers who would like to compete with projects of the local leader. "We do not consider it necessary for us to enter the market with new facilities. Accounting for the announced projects both in the center and peripheral districts,

such as Novobaidaevka, not only saturation with the shopping areas is possible, but a glut of them as well," says Andrey Eirikh, executive director of MC Sistema (which manages the Kontinentshopping center). The Novokuznetsk Building Construction Plant, the second constructor after YuzhKuzbassStroi, is not interested in shopping-center construction either. Only ROSS Group declares that, by 2010, it will have built a shopping center in Kuibyshev street with an area 76,000 sq. meters, as well as a super-regional complex with an area of 120,000 sq. meters in the town of Kalachevo, about 10 kilometers away from the city. All in all, according to forecasts made by the Novokuznetsk Committee of Commerce, there will be 16 shopping centers and four shopping and entertainment centers more by 2010. **M**