

МНОГО ШУМА... И — НИЧЕГО

В 2007 г. было заявлено о сотнях новых проектов ТЦ по всей России. Внимание застройщиков привлекли даже города с населением менее 100 тыс. человек. На рынок вышли десятки новых девелоперов, заявлено о миллиардных (в долларовом исчислении) инвестициях. Но простой подсчет введенных в прошлом году ТЦ показывает, что их число едва превышает три десятка на всю огромную Россию. Пока некоторые девелоперы больше обещают, чем делают.

Текст: Александр ПЫПИН | Фото: Виктория ИЛЬИНСКАЯ

ШУМОВАЯ ЗАВЕСА

Увеличение количества желающих строить ТЦ неудивительно: потребительский рынок остается одной из наиболее динамично развивающихся отраслей российской экономики. Оборот розничной торговли растет в реальном выражении на 13–15% в год, что связано, по мнению Максима Марухленко, руководителя департамента развития группы компаний *LEON*, с повышением инфляции и сохранением высоких темпов роста реальных доходов населения в 2007 г. по сравнению с предыдущим годом. Доля рынков в обороте розничной торговли за 2007 г., по данным Росстата, снизилась сразу на 5%. Доля российских регионов в общем торговом обороте страны увеличивается, а Москвы — снижается.

В таких условиях торговые сети стремительно расширяются и готовы платить за помещения в регионах арендные ставки, в несколько раз превышающие европейский уровень. Одновременно ряд рынков оказался в условиях снижения доходности (строительство жилья, фондовый рынок) или административных ограничений (игровой бизнес, рыночная торговля), что заставило их игроков направить свои капиталы в девелопмент торговой недвижимости.

НОВЫЕ ЗЕМЛИ

География ввода в строй концептуальных ТЦ в 2007 г. расширилась. Современные торговые центры с большими магазинами, ресторанными дворишками, кинотеатрами и развлекательными зонами появились даже в таких относительно небольших городах, как Каменск-Уральский

(население 190 тыс. чел.), Прокопьевск (240 тыс. чел.), Старый Оскол (210 тыс. чел.).

В компании «Техносила» считают, что наиболее интенсивно в этом году развивались Урал и Сибирь. По их мнению, всплеск произошел и на Юге России, что связано с предстоящей Олимпиадой и ростом уровня доходов местного населения. «География строительства расширяется, захватывая и южную часть страны, и достаточно отдаленные северные точки», — комментирует Алексей Лазутин, директор по развитию сети «Вещь!». «Девелоперы массивно идут в регионы, и проходной ценз по населению в региональные центры достаточно резко снизился. Сейчас это не только города с населением 500 тыс. человек, но даже и 150–200 тыс. человек», — подтверждает Виталий Ефимкин, вице-президент ГК «Ташир». География заявленных проектов не знает границ: девелоперы готовы осваивать даже самые небольшие и депрессивные города с вымирающим населением — Елец (100 тыс. чел.), Россошь (60 тыс. чел.) и т. п.

Наиболее активно осваивались в 2007 г. промышленные города с крупными градообразующими предприятиями — Ярославль, Липецк, Старый Оскол, Магнитогорск, Нижний Тагил, Набережные Челны, Тольятти, Новокузнецк. В некоторых из них суммарная площадь проектов, заявленных к реализации к 2011 г. такова, что (в случае их ввода в строй) плотность торговой недвижимости превысит 1 кв.м на одного жителя. Впрочем, аналогичная ситуация и в городах-миллионниках. Не остались без внимания и административные центры регионов Централь-



ДОЛЯ РЫНКОВ В ОБОРОТЕ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ ЗА 2007 Г. СНИЗИЛАСЬ СРАЗУ НА 5%

ной России. И хотя в 2007 г. новые ТЦ появились только в Ярославле, Тамбове, Орле и Костроме, в ближайшем будущем они откроются в Смоленске, Брянске, Твери и т. д. В Сибири волна создания крупных ТК перехлестнула Красноярск и достигла Иркутска.

Вместе с девелоперами на восток идут и арендаторы, причем даже те, кто еще год назад представить такого не мог. Такие сетевые проекты, как «Огни», «Планета», «Июнь», «вытянули» логистику многих операторов до Красноярска. Даже уже насыщенные площадями города-миллионники в 2007 г. продолжили пополняться новыми объектами. К примеру, в перенасыщенной Казани открылись ТЦ «Детский мир» и «Парк Хаус». В 2008 г. введение в строй объектов ожидается в Воронеже, Кемерово, Самаре, Новосибирске и других городах, уже хорошо освоенных девелоперами.

Сетевые девелоперы и торговые сети продолжили в 2007 г. создавать новые стратегические альянсы. *IKEA* окончательно решила сотрудничать с *Leroy Merlin* при создании торговых центров «МЕГА» в регионах, «Ташир» заключил соглашение с сетями «Наш гипермаркет» и «Хоум Центр», «ЧудоДом» сблизился со «Строинросом», «Мос-март» собрал площади в «Коллажах» и вошел в торговые центры «Южжубасстрой» (Кемерово).

МЕСТНЫЕ

Несмотря на активную деятельность сетевых девелоперов в регионах, в большинстве из них тон задают местные предприниматели. Кое-где они наработали такой опыт, который и не снился некоторым амбициозным новичкам.

Например, компания «Виктор и К» ввела в Самаре уже третий объект, «Столица Нижний» — вторую очередь третьего объекта, «Южжубасстрой» — четвертый объект в Кемеровской области. Пришлые сетевые девелоперы прочно захватывают позиции только в относительно бедных городах Центральной России, где нет крупных предпринимателей, способных противостоять натиску московского и иностранного капитала.

Компания *IKEA*, несмотря на амбиции конкурентов, по-прежнему остается лидером сетевого девелопмента. И хотя в 2007 г. открыть объект в Самаре не удалось, в ее активе два крупнейших новых объекта за год — «МЕГА» в Нижнем Новгороде и Новосибирске. Запоздалый казанский проект достроил «МОЛЛ Менеджмент», который ожидали еще 2 года назад, к 1000-летию Казани. В Костроме открылся ТЦ «Коллаж» — первый объект нового сетевого девелопера ООО «Региональные инвестиции». «Торговый квартал» запустил два ТЦ — в Набережных Челнах и Тамбове. *DVI* открыл вторую очередь ижевской «Столицы», «РТМ Девелопмент» — «Демидовский» в Туле, *Mirland Development* — «Вернисаж» в Ярославле.

Такие сетевые девелоперы, как «Ташир», «Кит-Кэпитал» (Екатеринбург), *AdvantageGroup*, «РосЕвроДевелопмент», «Строинрос», *Leon Building*, *AIM Property Development*, «Ермак» (*EDMC*), «РГС-Недвижимость», «Многофункциональные центры», *Hermitage Construction&Management*, «Семья» (Пермь), «Макромир» (Санкт-Петербург), «Интерлио», *Adm Group* (Ростов-на-Дону) не ввели в строй ни одного объекта в регионах. Впрочем, 2008 и 2009 гг. должны стать для них более плодот-



ТЦ «МЕГА-СИТИ» В САМАРЕ

ДАЖЕ УЖЕ НАСЫЩЕННЫЕ ПЛОЩАДЯМИ ГОРОДА-МИЛЛИОННИКИ В 2007 Г. ПРОДОЛЖИЛИ ПОПОЛНЯТЬСЯ НОВЫМИ ОБЪЕКТАМИ

> творными. Например, только «Ташир» собирается открыть в нынешнем году торговые центры в Белгороде, Вологде, Костроме, Ярославле. Пока не радуют открытыми объектами иностранные компании: ECE готовит первые проекты, а *Centrum Utveckling* никак не введет в строй «Центрум Парк» в Калуге.

Есть сетевые девелоперы, которые только в 2007 г. вышли на рынок и заявили о своих амбициях: *Finstar Properties*, «Открытие-Девелопмент». Горизонт планирования у новичков уже олимпийский. К примеру, *Finstar* до 2012 г. планирует построить 2 млн кв.м. Но у участников рынка гораздо больше доверия к старожилам рынка. Например, проект ТЦ компании «РАМО» в Новороссийске, хорошо известной по развитию сети *NewYorker* и торговому центру «Красная площадь»

в Краснодаре, сразу вызвал большой интерес потенциальных арендаторов.

Активность же новичков только создала в 2007 г. дополнительную нагрузку на первичный и вторичный рынок земли и неразбериху в конкурентной ситуации. В условиях финансового кризиса на международном рынке непонятно, насколько они смогут профинансировать свои проекты и в какие сроки их реализуют. Ажиотаж на земельном рынке создают и множасьи сети гипермаркетов и *DIY*. Науку получать землю и выкупать промзоны осваивает все больше ретейлеров. Свои девелоперские подразделения еще с прошлых лет есть у сетей «Перекресток», «Лента», «ОКей», «Магнит», «Молния», «ГРИНН», в 2007 г. ими обзавелись «Техносила», «Спортмастер», «Стройарсенал». Последние даже разработали проект сети ТЦ «Инхаус», первый объект которой откроется, по всей видимости, в Нижнем Новгороде. Администрациям городов и областей нет покоя от визитов очередных девелоперов, которые просят найти «лишние» 10–30 га поближе к потребителям.

АПОКАЛИПСИС ОТКРЫТИЯ

Вот как описывает впечатления от посещения только что открытого ТЦ Николай Андреевич, житель одного из городов-миллионников: «Зловонные кучи мусора, битые бутылки, грязные коробки, рассыпанные урны на всем пути от парковки до неработающих дверей комплекса. Открытая часть парковки представляет собой перманентный автоколлапс, а закрытая — декорации к фильму ужасов. Леденящий — из-за неработающих или неправильно работающих тепловых завес — холод в пыльных и грязных коридорах. Никем не регулируемое движение автомобилей, чудовищно узкие из-за всего этого хаоса проезды внутри парковки, нечищенные, обледенелые подъезы, по которым наперегонки с автомобилями пытаются взобраться покупатели. Давка, люди, соскальзывающие прямо под колеса машин...»

ПОЖАРЫ ИМ НЕ СТРАШНЫ...

Проблемы в индустрии ТЦ год от года не меняются. Это недостаточное качество строящихся в спешке объектов, сложные взаимоотношения с местными администрациями и проверяющими органами, отсутствие опытных управляющих компаний, конфликты с арендаторами, перенос сроков открытия или неудачное открытие.

К тому же в 2007 г. торговые центры и комплексы захлестнула волна пожаров — горели ТЦ «Атриум» в Губкине, ТЦ «Кон- >

НАЗВАНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	ПАРАМЕТРЫ	АРЕНДАТОРЫ (ОТКРЫТЫЕ И ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОТКРЫТИЮ)	ДАТА ОТКРЫТИЯ
«КОСМОПОРТ» (САМАРА)	«Виктор и К» (Самара)	Общая площадь — 140 тыс.кв.м, 2 уровня, 4000 м/мест, фуд-корт, мультиплекс, развлекательная зона	«Ашан», <i>Media Markt</i> , «Спортмастер», <i>Leroy Merlin</i> , <i>Debenhams</i> , «Снежная Королева», «Детский мир», <i>Naf-Naf</i> , <i>Timberland</i> , <i>Mustang</i> , <i>Guees</i> , «Игуана», «Л'Этуаль», <i>Reserved</i> , <i>Orsey</i> , «Союз», <i>Modis</i> , <i>NewYorker</i> , <i>Star Galaxy</i>	Октябрь 2007 г.
«МЕГА-НОВОСИБИРСК»	<i>IKEA</i>	Общая площадь — 150 тыс.кв.м, парковка на 6650 м/мест, фуд-корт	«Ашан», <i>IKEA</i> , «М.Видео», <i>Crazy Park</i> , «Л'Этуаль», «Спортмастер»	Ноябрь 2007 г.
«МЕГА-РОСТОВ-НА-ДОНУ»	<i>IKEA</i>	Общая площадь — 150 тыс.кв.м, парковка 6500 м/мест, фуд-корт	<i>IKEA</i> , «Ашан», <i>Leroy Merlin</i> , «Спортмастер», «М.Видео», <i>Zara</i> , <i>Oysho</i> , <i>Pull and Bear</i> , <i>Bershka</i> , «Детский мир», <i>Benetton</i> , <i>Lady & Gentleman City</i> , <i>Marks & Spencer</i> , «Арбат Престиж», <i>Sbarro</i> , «Восточный Базар», «Шоколадница»	Ноябрь 2007 г.
«ЛАПЛАНДИЯ» (КЕМЕРОВО)	«АЛПИ» (Красноярск)	Общая площадь — 80 тыс.кв.м, арендная площадь — 45 тыс.кв.м, ледовый каток, мультиплекс, фитнес-центр, фуд-корт, парковка 1400 м/мест	«АЛПИ», «М.Видео», «Спортмастер», <i>Adidas</i> , «Снежная Королева», «Детский мир», «ЧудоДом», <i>Crazy Park</i> , <i>NewYorker</i> , <i>Promod</i> , <i>Motivi</i> , <i>MEXX</i> , <i>Mango</i> , <i>Camaiieu</i> , <i>Colins</i> , «Глория Джинс», <i>Sultanna Frantsuzova</i> , <i>Jennyfer</i> , <i>Carlo Pazolini</i> , «Бюстье»	Август 2007 г.
«ПАРК-ХАУС» (КАЗАНЬ)	«МОЛЛ Менеджмент» (Самара)	Общая площадь — 69 560 кв.м, арендная площадь — 46 тыс.кв.м, 2 уровня, 1550 м/мест, фуд-корт, развлекательная зона	<i>REAL</i> , «Техносила», <i>Modis</i> , «Планета Боулинг», «Кино-плекс», «Остров Сокровищ», «Старик Хоттабыч», «Спортмастер», <i>Gregory</i> , <i>InCity</i> , <i>Mothercare</i> , «Л'Этуаль», <i>Mexx</i> , <i>Ecco</i> , <i>Chester</i> , «Эконики», <i>TJ Collection</i> , «Дикая орхидея», «5 КармаНов», <i>Southern Fried Chicken</i> , <i>Palatin</i>	Март 2007 г.
«ПЕРЕКРЕСТОК» (НИЖНИЙ НОВГОРОД)	Х5 (Москва)	Общая площадь — 15 800 кв.м, арендная площадь — 11 тыс.кв.м, 2 уровня, фуд-корт, парковка на 300 м/мест	<i>Reserved</i> , <i>Terranova</i>	Март 2007 г.
«ВЕРНИСАЖ» (ЯРОСЛАВЛЬ)	<i>Mirland Development u Norman Asset Management</i>	Общая площадь 1 очереди — 42 тыс.кв.м (2 очередь — 20 тыс.кв.м), арендная площадь 1 очередь — 32 тыс.кв.м, 1 уровень, фуд-корт, парковка на 1450 м/мест	«Перекресток», «Эксперт», «Спортландия», «36,6»	Апрель 2007 г. (1 очередь)
JAZZ MALL (МАГНИТОГОРСК)	«Альфа-Центр» (Магнитогорск)	Общая площадь — 17 900 кв.м, 3 уровня, фуд-корт, боулинг, мультиплекс, парковка на 300 м/мест	<i>REAL</i> , «Хоум Центр», «Спортмастер», «Л'Этуаль», Такко, <i>OGGI</i> , <i>Adidas</i> , «Сити-Обувь», «Линзмастер», <i>O'Stin</i> , <i>Reserved</i> , <i>Henderson</i> , <i>DIM</i> , «Фабрика обуви», «Дикая Орхидея»	Октябрь 2007 г.
«РОЙЯЛ ПАРК» (НОВОСИБИРСК)	«Автюрус» (Новосибирск)	Общая площадь — 43 600 кв.м, арендная площадь 35 тыс.кв.м, 4 уровня, фуд-корт, мультиплекс, парковка на 950 м/мест	«Патэрсон», мультиплекс «Кронверк Синема», «Л'Этуаль», <i>Pur Pur</i> , «Бюстье», <i>Adidas</i> , <i>Reebok</i> , «ХитЗона», «Евросеть», <i>Crazy Park</i>	Ноябрь 2007 г.
«РАДУГА» (ЧЕЛЯБИНСК)	«Молния-2» (Челябинск)	Общая площадь — 17 260 кв.м, арендная площадь 9 тыс.кв.м, 3 уровня, фуд-корт, парковка на 220 м/мест	«Кора», «Синема-Парк», «Техносила», <i>Esprit</i> , <i>Guess</i> , <i>Zarina</i>	Декабрь 2007 г.
«МОСКОВСКИЙ ПРОСПЕКТ» (ВОРОНЕЖ)	«Воронежская девелоперская компания» (Воронеж)	Общая площадь — 61 095 кв.м, арендная площадь 31 110 кв.м, 3 уровня, фуд-корт, мультиплекс, зона развлечений, парковка на 1500 м/мест	«Молния», «Техносила», <i>Adidas</i> , <i>Reebok</i> , «Л'Этуаль», <i>INCANTO</i> , «Беталинк», «Вестер Гипер», «Техносила», «Детский мир», «КиноМакс», <i>Crazy Park</i> , «Л'Этуаль», «ХитЗона», <i>BATA</i> , <i>Chester</i> , <i>Respect</i> , <i>NewYorker</i> , <i>Mexx</i> , <i>Nike</i> , <i>MoDaMo</i> , <i>Camaiiu</i> , <i>OGGI</i> , <i>Zarina</i> , <i>Befree</i> , <i>WoolStreet</i> , <i>Yudashkin Jeans</i> , «5 КармаНов», <i>Mustang</i> , <i>Sultanna Frantsuzova</i> , <i>Inwear</i> , <i>Berghoff</i> , «Глория Джинс», «ТВОЕ», «Высшая Лига», «Бюстье», <i>Lady Collection</i> , «Пан Чемодан», <i>Accessorize</i> , «Бельпостель», «Экспедиция», «Дзинтарс», «Беталинк», «Евросеть», «36,6», «КофеТун», <i>Sbarro</i>	Март 2007 г.
«ГОРКИ» (ЧЕЛЯБИНСК)	«Сити-Парк» (Челябинск)	Общая площадь — 55 тыс.кв.м, арендная площадь — 38 тыс.кв.м, 2 уровня, мультиплекс, развлекательная зона, парковка на 2000 м/мест	«Наш Гипермаркет», «Синема-Парк», <i>Crazy Park</i> , «Эксперт», «МамаПапиЯ», <i>Adidas</i> , <i>Nike</i> , <i>Reebok</i> , <i>Esprit</i> , «ХитЗона», «Эконики», <i>Chester</i> , <i>Carlo Pazolini</i> , <i>ALBA</i> , «Л'Этуаль», «5 КармаНов», <i>Sinequanone</i> , <i>Naf Naf</i> , <i>O'Stin</i> , <i>Yudashkin Jeans</i> , <i>Sultanna Frantsuzova</i> , <i>Evgenia Ostrovskaya</i> , <i>Sunje Li</i> , <i>Lu-Lu</i> , <i>Peacocks</i> , <i>s.Oliver</i> , <i>Zolla</i> , <i>4YOU</i> , <i>OGGI</i> , <i>Woolstreet</i> , <i>Glance</i> , <i>Incity</i> , <i>Koton</i> , «ТВОЕ», <i>SELA</i> , <i>Redmond</i> , <i>Schinka</i> , «Бюстье», <i>Vis-a-vis</i> , <i>INCANTO</i> , <i>Palmetta</i> , «Для душа и души», «Экспедиция», <i>Accessorize</i> , <i>Pur Pur</i> , «Евросеть», «Связной», «Беталинк», «Блинофф», «Мак Пик», «Крошка-Картошка», «Холидей-Пицца»	Март 2007 г.
«СОЛНЕЧНЫЙ» (ТЮМЕНЬ)	«Диас» (Тюмень)	Общая площадь объекта — 42 тыс.кв.м, 1 очередь — 15 тыс.кв.м, 3 уровня, 145 м/мест, 2 очередь: продуктовый супермаркет, фуд-корт и игровой развлекательный центр	<i>Adidas</i> , «Азбука моды», «Красный Куб», «Л'Этуаль», «ТВОЕ», «Евросеть», «Буква», «Для душа и души», «Монарх»	Апрель 2007 г.
«КОЛЛАЖ» (КОСТРОМА)	«Региональные инвестиции» (Москва)	Общая площадь — 34 тыс.кв.м, арендная площадь — 27 100 кв.м, парковка на 1500 м/мест, фуд-корт, мультиплекс, боулинг	«Мосмарт», «М.Видео», «Детский мир», <i>Modis</i> , «Пять звезд-Парадиз», «Космик»	Ноябрь 2007 г.
«ФЕСТИВАЛЬ ПАРК» (ТАМБОВ)	«Торговый квартал» (Москва)	Общая площадь — 21 тыс.кв.м, арендная площадь — 16 тыс.кв.м, 2 уровня, фуд-корт, парковка на 700 м/мест	«Вестер», «МИР», «Киномакс», <i>Adidas</i> , «Л'Этуаль», «Связной», «Беталинк», «Евросеть», «Глория Джинс», «Ташир-пицца»	Декабрь 2007 г.
«ФАНТАСТИКА» (НИЖНИЙ НОВГОРОД) — 2 ОЧЕРЕДЬ	«Столица Нижний» (Нижний Новгород)	Общая площадь 1 и 2 оч. — 60 тыс. кв.м, 3 оч. — 70 тыс.кв.м, фуд-корт, мультиплекс, фитнес-центр, боулинг, ночной клуб, зона развлечений	<i>OBI</i> , <i>REAL</i> , «Иль де Боте», «Домовой», <i>Modis</i> , «Эльдорадо», <i>Adidas</i> , «Синема-Парк», <i>World Class</i> , <i>Sephora</i> , «5 КармаНов», «Линзмастер», <i>Seppala</i> , <i>Nike</i>	Октябрь 2007 г.

НЕКОТОРЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ОТКРЫТЫЕ В РЕГИОНАХ РФ 2007 Г.

НАЗВАНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	ПАРАМЕТРЫ	АРЕНДАТОРЫ (ОТКРЫТЫЕ И ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОТКРЫТИЮ)	ДАТА ОТКРЫТИЯ
«ЕВРОПА» (БАРНАУЛ)	«Концерн-СВ» (Барнаул)	Общая площадь — 35 тыс.кв.м, 2 уровня, парковка на 1000 м/мест, фуд-корт, кинотеатр, развлекательная зона	«Старик Хоттабыч», «М.Видео», «Детский мир», «Мосмарт», «Спортмастер», «Снежная Королева», <i>Adidas, Baon, Savage, Glance, Colins</i> , «Л'Этуаль», «Бьюстье», <i>Crazy Park</i>	Июль 2007 г.
«БОШЕ» (СТАРЫЙ ОСКОЛ)	«Боше» (Старый Оскол)	Общая площадь — 22 тыс.кв.м, 2 уровня, 650 м/мест, фуд-корт	«Вестер», «М.Видео», «Цифроград», «Евросеть», «Пан Чемодан», «5 КармаНов», <i>Benetton, InCity, Pierre Cardin</i> , «Высшая Лига», <i>BATA, «Л'Этуаль», Mexx, Froggy</i> , «Игромакс»	Декабрь 2007 г.
«СТОЛИЦА» (ИЖЕВСК) — 2 ОЧЕРЕДЬ	<i>DVI Group</i> (Москва)	Общая площадь — 32 200 кв.м, арендная площадь — 28 100 кв.м, 3 уровня, фуд-корт, мультиплекс, зона развлечений, парковка на 800 м/мест	«Карусель», «М.Видео», «РоликС», «Дино-парк», «Домовой», «Планета-Боулинг», «Спортмастер»	Август 2007 г.
«ДЕМИДОВСКИЙ» (ТУЛА)	<i>RTM Development</i> (Москва)	Общая площадь — 13 400 кв.м, арендная площадь — 9 тыс.кв.м, 2 уровня, парковка 110 м/мест	«Гроссмарт», «Техносила», «Банана-Мама», <i>Adidas, Star Galaxy</i> , «Арбат Престиж»	Май 2007 г.
«ПАНОРАМА» (АЛЬМЕТЬЕВСК)	Н/д	Общая площадь — 23 тыс.кв.м, арендная площадь — 15 400 кв.м, 3 уровня, 510 м/мест, кинотеатр, фуд-корт	«Перекресток», «М.Видео», «Иль де Ботэ», «Бьюстье», <i>Adidas, Reebok, Rockport, Sprandi, Henderson, OGGI, BGN, Sela, Glance</i> , «Милавица», <i>Palmetta, Chester, Salamander, Baon, Motor</i> , «Наше золото», «Бельпостель», <i>Colours & Beauty</i> , «Евросеть», «Связной», <i>DIXIS</i>	Май 2007 г.
«САМОЛЕТ» (УЛЬЯНОВСК)	«Дарс» (Ульяновск)	Общая площадь — 22 тыс.кв.м, арендная площадь — 12 600 кв.м, 3 уровня, фуд-корт, зона развлечений, парковка на 470 м/мест	«Мосмарт», <i>Star Galaxy</i> , «Техносила», «Банана-Мама», «Л'Этуаль», <i>Adidas, Sela, Desam, Baon, InCity</i> , «ТВОЕ», <i>Finn Flare</i> , «Пан Чемодан», <i>Lady Collection</i> , «Бьюстье», <i>DIXIS</i> , «36,6»	Март 2007 г.
«ГРИНВИЧ» (КЕМЕРОВО)	«Гостиный двор» (Кемерово)	Общая площадь — 33 тыс.кв.м, арендная площадь — 22 тыс.кв.м, 7 уровней, фуд-корт, кинотеатр, парковка на 400 м/мест	«Кора», «Техносила», Киноцентр «Восток», «Л'Этуаль», <i>Adidas, Reebok</i> , «Планета Стерео», «Эдельвейс», «Фотомир», <i>Yudashkin Jeans, Pierre Cardin</i>	Март 2007 г.
«ПАССАЖ» (ПЕНЗА)	«Пассаж» (Пенза)	Общая площадь — 29,94 тыс.кв.м, арендная площадь — 16 тыс.кв.м, 3 уровня, развлекательный центр с мультиплексом и зоной ресторанов, парковка на 250 м/мест	«Иль де Ботэ», «Связной», <i>Be Free, Corso Como, Finn Flare, YAXI, Woolstreet, OGGI</i> , «ТВОЕ», <i>Westland, ALBA, Ralf Ringer, Camel Aktiv, Tervolina</i>	Август 2007 г.
«МАДАГАСКАР» (ТОЛЬЯТТИ)	«Строительная компания № 1» (Тольятти)	Общая площадь — 20 тыс.кв.м, арендная площадь — 15 тыс.кв.м, 4 уровня, фуд-корт, мультиплекс, парковка на 450 м/мест	«Вестер», «Снежная Королева», «Рив Гош», «Авеню», <i>Sbarro</i> , «Блинофф», «Формула Кино», <i>Crazy Park, Adidas</i> , «ТВОЕ», «Евросеть», «Связной», «Беталинк», <i>Glance</i>	Апрель 2007 г.
МЕГАКОМПЛЕКС «ГРИНН»	«ГРИНН» (Курск)	Общая площадь — 70 тыс.кв.м, арендная площадь — 27 тыс.кв.м, 2-3 уровня, фуд-корт, боулинг, бассейн, баня, сауны, гостиница, спортивный центр, парковка на 1200 м/мест	«Линия», «М.Видео», <i>Adidas, NewYorker</i> , «Л'Этуаль», «Буква», <i>Carnaby, Zolla, Froggy</i> , «Глория Джинс», <i>SELA, Colours&Beauty, Crazy Park</i>	Декабрь 2007 г.
«ТОРГОВЫЙ КВАРТАЛ» (НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ) — 1 ОЧЕРЕДЬ	«Торговый квартал» (Москва)	Общая площадь — 40 тыс.кв.м, арендная площадь — 24 138 кв.м, 3 уровня, парковка на 1100 м/мест	«Перекресток», «Спортмастер», «Снежная Королева», «Детский мир», «М.Видео», <i>Game Zone</i> , «Синема-Парк», <i>Carlo Pazolini</i> , «Белый Ветер», «Связной», <i>Sbarro</i>	Март 2007 г.
«ПЕТРОВСКИЙ» (ИЖЕВСК)	«Строительное управление Хозяйственной базы» (Ижевск)	Общая площадь — 50 тыс.кв.м, арендная площадь — 28 тыс.кв.м, 4 уровня, фуд-корт, кинотеатр, парковка на 1000 м/мест	«Мосмарт», «Эксперт», «Детский мир», <i>Very Velly</i> , «Игромакс», «Алендвик»	Декабрь 2007 г.
<i>ENTERRA</i> (УЛЬЯНОВСК)	«АМС Холдинг»	Общая площадь — 20 тыс.кв.м, арендная площадь — 15 тыс.кв.м, парковка на 200 м/мест	«Провиант», «МИР», «Детский мир», ресторан «Феникс», «Бук-Кафе»	Июнь 2007 г.
«ЮГО-ЗАПАД» (ВОРОНЕЖ)	«Воронежстройинвест»	Общая площадь — 12 тыс.кв.м, арендная площадь — 8 тыс.кв.м, 3 уровня, парковка на 200 м/мест	«Техносила», <i>Modis</i> , «Вещь!», «Буква», «Евросеть», «Цифроград», «Связной»	Октябрь 2007 г.
«МАНЕЖ» (КУРСК)	«Московские инвесторы»	Общая площадь — 28 тыс.кв.м, арендная площадь — 15 тыс.кв.м, парковка на 500 м/мест	«М.Видео», <i>NewYorker, Froggy</i>	Сентябрь 2007 г.
«КОЛИЗЕЙ-СИНЕМА» (ПЕРМЬ)	«РИАЛ» (Пермь)	Общая площадь — 30 тыс.кв.м	«Седьмой континент», «М.Видео», «Иль де Боте», мультиплекс «Панорама-2», <i>Very Velly</i>	Декабрь 2007 г.
«ДЕТСКИЙ МИР» (КАЗАНЬ)	«Система-Галс» (Москва)	Общая площадь — 20 тыс.кв.м	«Детский мир», <i>Modis</i> , «Санта-Хаус»	Декабрь 2007 г.
«ЧАЙКА» (ПРОКОПЬЕВСК)	«Южкузбасстрой» (Новокузнецк)	Общая площадь — 17 тыс.кв.м, арендная площадь — 13 тыс.кв.м, 3 уровня, боулинг, мультиплекс, детская игровая площадка, фуд-корт, 500 м/мест	«Мосмарт», «Эльдорадо», «Л'Этуаль», <i>O'Stin, OGGI, SELA, Tom Farr, Vigoss</i>	Ноябрь 2007 г.
«АПЕЛЬСИН-СИТИ» (КАМЕНСК УРАЛЬСКИЙ)	УК «ТЕКА» (Каменск-Уральский)	Общая площадь — 18 тыс.кв.м, арендная площадь — 14 тыс.кв.м, 2 уровня, каток, ресторанный комплекс	Гипермакет «Славянский», «Банана-Мама», «Эльдорадо», <i>Adidas, Motivi, Chester, Terranova, InCity</i> , «Бьюстье», «Л'Этуаль», <i>OGGI</i> , «Связной», <i>DIXIS</i> , «Красный Куб», «ТВОЕ», <i>Colours & Beauty, YAXI!</i>	Декабрь 2007 г.

НЕКОТОРЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ОТКРЫТЫЕ В РЕГИОНАХ РФ 2007 Г.

ОБЪЕКТИВНЫМ УСПЕХОМ ДЛЯ НЕСКОЛЬКИХ ДЕВЕЛОПЕРОВ БЫЛА ПРОДАЖА ТЦ МЕЖДУНАРОДНЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДАМ ДО НАЧАЛА КРИЗИСА ЛИКВИДНОСТИ.



➤ тиненталь» в Ростове, гипермаркет «Гигант» в Новосибирске и другие объекты. Не обошлось и без локальных обрушений. Не удивительно, что органы надзора и местные власти после таких событий проявляют повышенное внимание к крупным объектам торговли и качеству их строительства.

Очень медленно развивается рынок управляющих компаний. «В 2007 г. осталась актуальной одна из главных проблем — отсутствие профессиональных управляющих компаний», — говорит Наталья Кортаева, коммерческий директор «РосЕвроДевелопмент». С другой стороны, и региональные девелоперы все еще не готовы доверить свои детища никому, а сетевые предпочитают управлять своими объектами самостоятельно. В результате за весь 2007 г. внешнее управление получили только несколько объектов: «Вернисаж» в Ярославле, которым управляет *Noble Gibbons*, и «Панорама» в Альметьевске, которую отдали под опеку *ROSS Managment*. В 2008 г. *ROSS Managment* начнет управлять ТЦ в Новосибирске и Иркутске. «ЛЕОН Менеджмент» приступил к управлению ТК «Алтай» в Барнауле, но только благодаря тому, что этот объект «ЛЕОН Билдинг» выкупил в собственность. Постепенно уделяется все больше внимания и внешнему виду торговых центров — к примеру, в 2007 г. *SCG London* разработал бренды для ТК «Московский проспект», *OZ*, «Планета», «Ройял Парк».

2007 г. так и оставил открытым вопрос о том, открываться ТЦ вовремя — но с недоделками, зияющими пустотами и мешками мусора, или с опозданием, но в приличном виде. Каждый девелопер отвечал на этот вопрос по-своему: одни не хотели рисковать, представ в свет в неподготовленном виде и потеряв потребителей (например, «Космопорт»), другие предпочитали продлить арендные каникулы и лишиться текущей прибыли. За кого-то дилемму разрешали местные власти. Так случилось с комплексом «МЕГА» в Новосибирске, открытие которого отложили по требованию властей. Впрочем, это сильно не помогло, например, один из якорей, «АШАН», до конца 2007 г. так и не открылся. «Практически все новые ТЦ переносят открытие. Чаще всего сдвигают сроки федеральные застройщики — предположительно по причине озвучивания ранних сроков с целью заключения предварительных договоров и получения предоплат по аренде», — говорит Анжела Рябова, руководитель федеральной розничной сети «Цифро-

НАЗВАНИЕ	ГОРОД	ДЕВЕЛОПЕР	НОВЫЙ СРОК
«ОГНИ»	Красноярск	«Строинрос»	1 кв. 2008 г.
«МЕГА»	Самара	<i>IKEA</i>	1 кв. 2008 г.
«ЛИПЕЦКАЯ ЯРМАРКА»	Липецк	<i>KILIC Foreign Trade INC</i> (Турция)	1 кв. 2008 г.
«РИО ГРАНД»	Ярославль	«Ташир»	1 кв. 2008 г.
«СТОЛИЦА» / «РОК-Н-МОЛЛ» / «СЛАВА» (ОТКРЫТА ТОЛЬКО «КАРУСЕЛЬ»)	Волгоград	«ДиВиАй Групп»	2008–2009 гг.
«ПЛАНЕТА»	Красноярск	«РосЕвроДевелопмент»	1 кв. 2008 г.
«ЕВРАЗИЯ» / «ГРАНД-СИТИ»	Новосибирск	«Многофункциональные центры»	1 кв. 2008 г.
«ЦЕНТРУМ ПАРК»	Калуга	<i>Centrum Uhevkling</i>	2008 г.
«АРМАДА»	Оренбург		1 кв. 2008 г.

НЕКОТОРЫЕ КОМПЛЕКСЫ, НЕ ОТКРЫТЫЕ В 2007 Г.

град». Сергей Федеев, исполнительный директор сети «Чудо-Дом», также отмечает, что обязательность при строительстве и передаче объектов в России и в 2007 г. была не в чести.

В 2007 г. арендаторы так и не дождались открытия ТЦ «Планета» и «Огни» в Красноярске, «МЕГА» в Самаре, *DVI* в Волгограде и многих других проектов. Продолжились конфликты между арендаторами и арендодателями. «Рамстор» поссорился с «Виктор и К» из-за непродления договора аренды на площади в ТЦ «МЕГА-Сити» (Самара). «Киномакс» и «Воронежская девелоперская компания» не смогли прийти к согласию по сумме эксплуатационных платежей. Обе стороны упорствуют, а кинотеатр, проработавший всего две недели, пустует. Не лучше ситуация и с первой в стране комплексной зоной развлечений «Кино&Домино» в ТРК «Фокус» (Челябинск), занявшей целый этаж площадью более 10 тыс.кв.м, — ее преследуют технические, управленческие и финансовые затруднения, под грузом которых проект был закрыт, проработав несколько месяцев в начале 2007 г.

Только начала сказываться на девелоперском рынке новая проблема, обещающая, тем не менее, серьезные последствия в ближайшие годы, — дефицит инвестиционных ресур-





В КОНЦЕ 2007 Г. ВЫРОСЛИ СТАВКИ КРЕДИТОВАНИЯ, КАК И ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКАМ

ТРК «ЕВРОПАРК»

> сов на международном рынке во 2-й половине 2007 г. По итогам же года можно говорить о буме инвестиций в торговую недвижимость России. По оценке компании *S.A.Ricci*, в 2007 г. инвестиции в торговую недвижимость России составили около 20 млрд USD (из них около 15% — иностранные инвестиции). «Это около 20–30% от всех вложений в строительство. Большая часть этих денег инвестирована российскими компаниями», — отмечает партнер компании

S.A.Ricci / King Sturge Илья Шуравин. Только Сбербанк в течение года профинансировал проектов в области торговой недвижимости примерно на 2 млрд USD. Активно расширил пакет инвестиций девелоперам торговых центров и *Raiffaisen Bank*. Из-за начавшегося на международном банковском рынке кризиса вторая половина года была менее удачной для строительства новых моллов. «Объективным успехом для нескольких девелоперов была продажа ТЦ международным инвестиционным фондам до начала кризиса ликвидности. По итогам года закрытых инвестиционных сделок на рынке было крайне мало, что объясняется кризисом ликвидности и переоценкой собственниками собственных проектов», — отмечает Илья Шуравин. В конце 2007 г. девелоперам стало сложно привлекать кредитные ресурсы: выросли ставки кредитования, как и требования к заемщикам. Новичкам сложнее всего будет найти финансы и в наступившем году. Проблема мертвых проектов не нова. «Довольно часто приходится сталкиваться с ситуацией, когда заявленные девелоперами проекты просто не выполняются и отменяются», — говорит Надежда Сенюк, PR-директор компании «Техносила», — но в условиях кризиса ликвидности подобные случаи могут участиться». В 2008 г. ожидается открытие комплексов «МЕГА» в Самаре и Краснодаре, возможно, в Омске и Уфе, «Планета», «Огни» и «Июнь» в Красноярске, по несколько проектов введут «Кит-Кэпитал» и «Ташир». Всего запланировано несколько десятков проектов по всей стране суммарной площадью в миллионы квадратных метров. Однако эти грандиозные планы и обещания девелоперов, вспомнив результаты 2007 г., стоит поделить на два. **M**

Реклама

ИЛЬ ДЕ БОТЭ
ПАРФЮМЕРНО-КОСМЕТИЧЕСКИЙ
ХОЛДИНГ ИЩЕТ
ПОМЕЩЕНИЕ
ПОД МАГАЗИН КАТЕГОРИИ «А»
ПЛОЩАДЬЮ ОТ 100 ДО 1500 КВ.М
(495) 771-6005
123@ldb.ru
moghaisky@ldb.ru