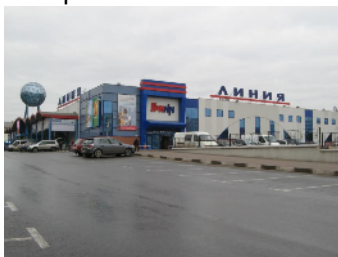


Торговые центры Белгорода, дрожжевой синдром...

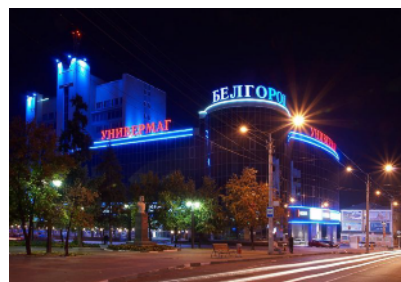
Область входит в состав Центрально-Черноземного экономического района и Центрального федерального округа. По данным Минэкономразвития России, область по уровню социально-экономического развития входит в группу "с уровнем развития выше среднего" и уступает из регионов ЦФО только Липецкой обл. При этом Белгородчина - один из немногих регионов, где одновременно успешно развивается несколько секторов экономики: сельское хозяйство, промышленность, строительство, внешняя торговля. Наличие общей границы с Украиной делает область важным участником внешнеторговой деятельности. Кроме того, через Белгородчину проходят важные железнодорожные и автомобильные магистрали, соединяющие центральную часть России с югом и Украиной.

На территории области работают как местные, так и федеральные продовольственные торговые сети. К местным сетям относится сеть дискаунтеров "Провиант Эконом", сеть магазинов у дома "Меридиан" (ТД "Союз Квадро"). Несколько лет на территории области развивается торговая сеть "Магнит" (ЗАО "Тандер"). В 2006 г. в регионе начали работать сети "Вестер" (ЗАО "Содружество"), "Пятерочка" (ООО "Белхладосеть"), "Копейка" (ООО "Копейка-Воронеж"). Развивается сеть гипермаркетов "Линия" (ЗАО "Корпорация Гринн"), в которой пока три объекта - в Старом Осколе, Белгороде и в Губкине, а в конце 2009 года в Белгороде добавится еще один ТРЦ «Линия-Суппер» площадью 80 000 кв.м. Непродовольственная торговля представлена такими сетями, как "Эльдорадо", "Евросеть", "Терволина", "Техносила", "Детский мир", "Легкий шаг", "Эконика", "Спортмастер", "Эксперт" и др. Местные предприниматели развивают непродовольственные сети "Союз", "Шанс", "Спортивный мир".



По статистике, дефицита торговых площадей в Белгороде нет. Однако площадей, подходящих для размещения магазинов современных форматов, остро не хватает. Приходящим в город федеральным сетям приходится располагаться не в самых удобных помещениях. "Детский мир" открылся в трехэтажном здании с протекающими потолками, "Спортмастер" - в небольшом торгово-офисном центре, "Техносила" довольствовалась помещением в цокольном этаже универмага "Белгород". В 2006 г. в городе начали работать торговые сети "Пятерочка" и "Копейка". Несмотря на удовлетворительные социально-экономические показатели, освоение области

торговыми сетями и крупными девелоперами только начинается. Это связано с небольшим объемом белгородского рынка. Среди известных девелоперов которые заявили проекты в Белгороде можно выделить: ГК «Ташир», FinStar Properties, «Интериио Групп» и пр.



Популярными местами покупок у горожан остаются те же, что и были десятилетия назад. Главный торговый узел находится в центральной части города. Образован он тремя объектами, действующими еще с советских времен: универмагами "Белгород" и "Маяк" и Центральным рынком. В выходные дни поток в этом узле может превышать 70 тыс. человек.

В 2007 году закончилась реконструкция универмага «Белгород». Полностью обновилась отделка фасада, интерьера и наполнения арендаторов. Выгодное местоположение в центре города, поблизости остановка общественного транспорта и оживленные транспортные и пешеходные магистрали, делают универмаг Белгород центром притяжения покупателей всего города и области. Среди арендаторов представлены: "Техносила", "Л'Этуаль", "Красный куб", "Мехх", "Nike", и пр. Но объединяет все существующие центры одна большая проблема отсутствие приемлемой парковки, качественной развлекательной зоны и фуд-корта.



Универмаг «Маяк», за последние годы существенно сдает свои позиции. Не смотря на все попытки изменить дизайн внутренних помещений и открытие цокольного этажа, данному объекту необходимы радикальные изменения не только концептуального характера, но и по составу арендаторов.

Центральный рынок последние годы хаотично обрастал небольшими торговыми комплексами: "Гостиный двор", "Центральный", "Навигатор", "Пассаж". В них есть магазины с вывесками Savage, "5 Карманов", Sprandi, Adidas, Ralf Ringer, Promod, Lotte, Zarina, Motor, Levis, Детский Мир. Одни магазины работают по франчайзингу под известными брендами, другие завозят товары известных марок по неофициальным каналам. Напротив рынка построен многоуровневый паркинг,

первый этаж которого превращен в торговый комплекс "Автоград", в котором удачно расположился ресторан самообслуживания Пасека. В Белгороде пока нет места для полноценного семейного досуга в выходные. Новые объекты нельзя назвать полноценными ТЦ. Например, торговая часть открытого в 2005 г. торгово-офисного центра "Славянский" представляет собой трехэтажное здание, на первых этажах которого расположились "Пятерочка" и "Спортмастер", а на третьем - изнывающие от отсутствия покупателей арендаторы небольших секций.

Успешное развитие крупноформатной торговли происходит в основном в виде специализированных магазинов. Например, на Харьковской горе в 2005 г. открылся гипермаркет "Линия". Место было выбрано привлекательное - в центре Харьковской горы, густонаселенного спального района. Рядом уже работают многозальный киноцентр "Русич" компании "Роскино", Дворец спорта. Затем, в 2006 г. открылся гипермаркет компании "Вестер" - в составе единственного в городе ТРК "Гранд". Проект реализован на месте бывшего развлекательного центра "Зодиак". В 2007 г. на улице Щорса, рядом с рынком «Семейный», открылся второй гипермаркет «Вестер»

На данный момент строительство ведется только торгово-развлекательных центров, обладающих полным набором всех присущих современному торговому центру услуг, от покупки продуктов в гипермаркете, до похода в кино или на каток.



ГК «Ташир» реализует в Белгороде проект ТРЦ «Рио» площадью 45 000 кв.м. На данный момент, уникальный объект для рынка торговой недвижимости г. Белгорода, ввод в эксплуатацию III-IV кв. 2008 года. Якорные арендаторы: "НАШ" Гипермаркет (формат развиваемый "Седьмой Континент"), "Эльдорадо", "Синема Стар". Развитая зона фуд-корта и развлечений. В IV кв. 2008 г. состоится открытие торгово-офисного центра возводимой силами компании "Юкон", рядом с телевышкой на Харьковской горе. В конце 2009 года на месте рынка «Семейный» откроется ТРЦ площадью более 40 000 кв.м.

На 4 кв. 2009 года запланировано открытие, пожалуй самого разрекламированного, ТРЦ "Смол-Сити", площадью 50 000 кв.м. Располагается в районе пос. Дубовое – крупнейший и быстро развивающийся район индивидуальной жилой застройки. Ритейлер "Перекресток", входящий в X5 Retail Group, заключил 15-летний договор аренды с ООО "Сити молл "Белгородский"", продуктовый оператор займет 12,5 тыс. кв. м в ТРК. Двухэтажный комплекс ТРК на улице Щорса (выезд из города)

включит в себя торговую и развлекательную зоны, фуд-корт, более 120 магазинов, мультиплекс и концертную площадку.

В центре, напротив Спортивного комплекса «Светланы Хоркиной», возводиться ТРЦ «Международный» площадью около 25 тыс.кв.м. Строит компания "Белгородстроймонтаж". Его открытия придется ждать до 2009 г.

Компания Finstar Properties, подконтрольная Олегу Бойко, запланировала два ТРЦ в Белгороде. Торгово-развлекательный центр с автопаркингом по улице Привольная 1 "Б" площадью 44 000 кв.м., и ТРЦ в пос. Северный, площадью 49 000 кв.м.

Запланирован комплекс объектов на участке земли 60 га. вдоль реки Северский Донец. Данный проект назван в честь старооскольского спортсмена Федора Емельяненко, и будет включать в себя ТРЦ, футбольный стадион, гостиничный комплекс, бизнес центр и аквапарк.

Можно сделать вывод, что в Белгороде в ближайшее время будет развиваться именно 2 направления Северное и Южное, у каждого своя специфика и свои объекты возводимые крупными девелоперами. Но общее из всего этого, то, что при реализации всех проектов рынок Белгорода достигнет своего насыщения, и как следствие от диктата арендодателя, мы перейдем к выбору основанному на качестве и конкурентных преимуществах.

Консалтинговая компания "КРЕДО"

Департамент маркетинга и аналитики

Руководитель направления

консалтинга

коммерческой недвижимости

Волобуев С.В.