

## АНАЛИЗ ТЕНДЕНЦИЙ И ОСОБЕННОСТЕЙ РАЗВИТИЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ПЕНЗЕ

<sup>1</sup>Медведева Е.Н., <sup>1</sup>Глухова К.А., <sup>1</sup>Учинина Т.В.

<sup>1</sup>ГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, г. Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

Поднятая в статье тема очень востребована и актуальна на сегодняшний день, так как строительство торговых центров и создание необходимых для этого условий являются наиболее важными вопросами в решении городских проблем. Два года назад рынок торговой недвижимости Пензы начал наиболее динамично развиваться и формировать привлекательный сегмент рынка коммерческой недвижимости. Окупаемость строительного производства насчитывает на сегодняшний день около 15-30%, а соблюдая законы рынка недвижимости, она может достичь 50%. Для достижения наибольшей выгоды при строительстве торговых центров необходимо найти оригинальное архитектурное решение здания и грамотно подобрать арендаторов. На примере города Пензы в данной статье рассматриваются вопросы возможных сочетаний различных магазинов в крупных торговых центрах: магазины мужской и женской одежды, цифровых устройств, сувенирной продукции, печатных изданий и т.д. Расположение здания вблизи густонаселенного района позволяет городским жителям воспользоваться большим разнообразием доступных товаров и услуг.

Ключевые слова: строительство, девелопмент, торговый центр, конкурентоспособность, недвижимость, инвестиционная привлекательность.

## ANALYSIS OF TRENDS AND ESPECIALLY THE DEVELOPMENT OF COMMERCIAL REAL ESTATE IN THE CITY OF PENZA

<sup>1</sup>Medvedeva E.N., <sup>1</sup>Glukhova K.A., <sup>1</sup>Uchinina T.V.

<sup>1</sup>Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Titov, 28), e-mail: ei-un@pguas.ru

Raised in the article theme is very popular and relevant today, as the construction of shopping centers and the establishment of the necessary conditions are the most important issues in solving urban problems. Two years ago the retail market Penza began the most dynamically developing and shaping attractive segment of the commercial real estate market. Payback of construction industry employs today about 15-30%, and observing the laws of the real estate market, it can reach 50%. To achieve the greatest benefits in the construction of shopping malls need to find the original architectural design of the building and correctly select tenants. On the example of the city of Penza in this article addresses the issues of possible combinations of different stores in major shopping centers: shops men's and women's clothing, digital devices, Souvenirs, publications, etc., the building's Location near a densely populated district of the city allows residents to take advantage of the large variety of available goods and services.

Keywords: construction, development, mall, competitive, real estate, investment attractiveness.

Торговля – одна из самых быстроразвивающихся отраслей экономики нашей страны. Торговля является перспективной отраслью, об этом говорит постоянное усиление конкуренции на рынке.

Характеристика потребительского рынка города Пензы представлена на рис. 1.

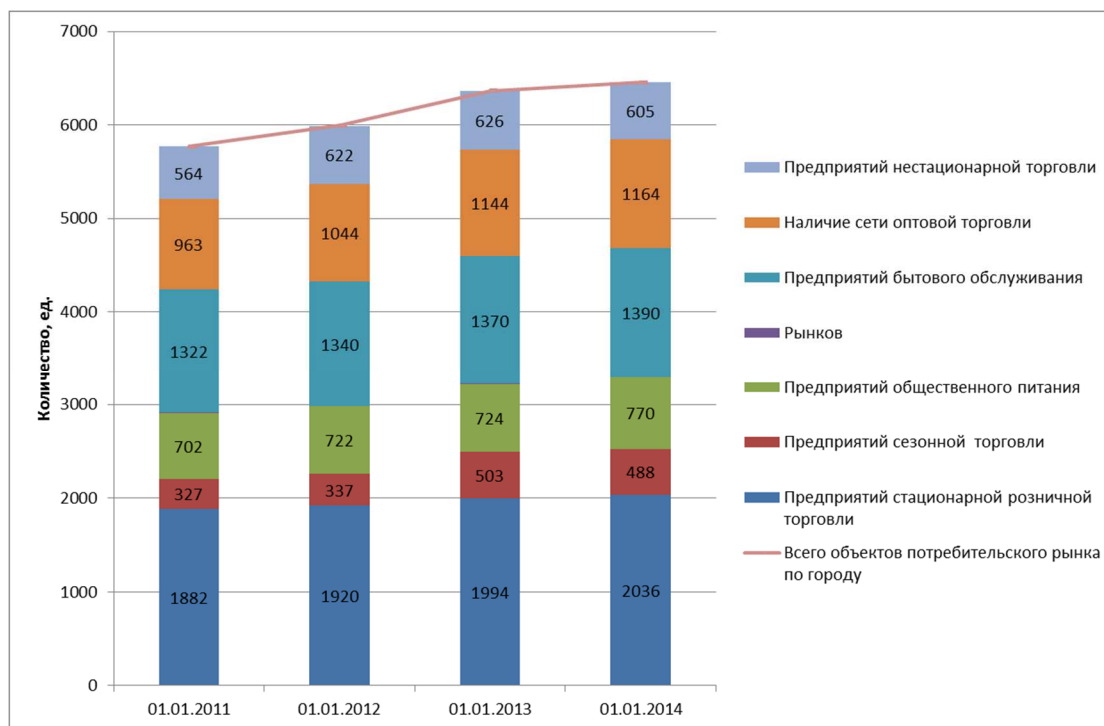


Рис. 1. Характеристика потребительского рынка г. Пензы.

Потребительский рынок города характеризуется высокими темпами товарооборота, увеличением торговой сети.

Охарактеризуем основные направления деятельности торговых центров городского и микрорайонного значения.

### Материал и методы исследования

#### Характеристика торговых центров городского значения

##### *Торгово-развлекательный комплекс «Высшая лига»*

Торгово-развлекательный комплекс «Высшая лига» открылся в 2010 году по адресу: ул. Московская, 37. Расположен рядом с перекрестком двух оживленных транспортных улиц, в непосредственной близости и в зоне видимости от остановок общественного транспорта. Общая площадь торгового центра составляет 26 340 кв.м, площадь, сдаваемая в аренду, – 24 000 кв.м [8].

Якорные арендаторы: Adidas, Nike, Strellson, United Colors of Benetton, NAF NAF, Bershka, «Два Гуся», «Спортмастер».

##### *Многофункциональный торгово-развлекательный комплекс «Коллаж»*

Многофункциональный торгово-развлекательный комплекс «Коллаж» открылся 1 декабря 2012 года по адресу: проспект Строителей, 1А. Является одним из самых крупных торговых центров в регионе. Транспортная доступность обеспечивается удобными подъездными путями, а также наличием в непосредственной близости остановок общественного транспорта. Общая площадь комплекса составляет 62 140 кв.м, торговая площадь - 38 000 кв.м. Площадь участка 16 га. Помимо автостоянки на 1 500 машиномест,

имеются рекреационные зоны, в том числе пешеходные зоны (9 000 кв.м), газоны, зеленые насаждения (площадь озеленения 22 000 кв.м). Количество операторов торговой галереи: более 80 [3].

Якорные арендаторы: продуктовый гипермаркет «Магнит», гипермаркет электроники и техники «М.Видео», мультиплекс «Пять Звезд», Adidas, Baon, Cropp, H&M, Reebok, Zara, «Спортмастер».

#### *Торговый центр «Пассаж»*

Торговый центр «Пассаж» открылся 20 мая 2007 года по адресу: ул. Московская, 83. Местоположение торгового центра в историческом центре города напротив правительства области между центральными улицами - Кирова и пешеходной Московской создает постоянный высокий трафик посетителей. Торговый центр «Пассаж» имеет хорошую транспортную доступность для легкового и общественного транспорта. Улица Кирова - одна из главных магистралей города, которая вместе с улицами Суворова, Володарского, Московской и Горького образует самый оживленный транспортный узел центральной части города, связывающий его основные пассажирские потоки. В торговом центре «Пассаж» реализована концепция фэшн-центра, его основная направленность - одежда, обувь, парфюмерия; архитектура здания подчеркивает это. Жители Пензы безусловно считают «Пассаж» лучшим местом для покупок этих товаров, а арендаторы – лучшим местом для бизнеса. Общая площадь торгового центра составляет 27 000 кв.м, торговая площадь – 19 200 кв.м. Около торгового центра имеется парковка на 80 машиномест [13].

Якорные арендаторы: «Л'Этуаль», «Мир техники», «Снежная Королева», Alex Fitness, Домелье, New Yorker.

#### *Торговый центр «Проспект»*

Торговый центр «Проспект» открылся в 2007 году по адресу: проспект Строителей, 49А. Находится в спальном микрорайоне Арбеково. Удачное расположение, продуманный состав арендаторов и удобный режим работы послужили залогом популярности торгового центра не только среди жителей района, но и среди других пензенцев. Общая арендуемая площадь составляет 4 500 кв.м. В торговом центре реализуется большое количество товаров для личного и домашнего использования, работает кафе и развлекательная зона. На первом этаже в круглосуточном режиме без перерывов и выходных работает большой продуктовый гипермаркет с одноименным названием. Постоянные покупатели супермаркета могут поучаствовать сразу в двух дисконтных программах, с помощью клубной карты или торгового союза «Магазин моего района», и получать скидку до семи процентов. Отдохнуть, перекусить и просто хорошо провести время можно в семейном кафе Oliva, расположенном

на 2 этаже торгового центра «Прспект». Также имеется наземная парковка на 100 машиномест.

**Якорные арендаторы:** «Детский мир», «Л'Этуаль», «Мир техники», «Спорткласс», продуктовый супермаркет «Прспект».

*Торгово-развлекательный центр «Ритэйл Парк»*

Торгово-развлекательный центр «Ритэйл Парк» был открыт в 2005 году по адресу: ул. Центральная, 1. ТРЦ «Ритэйл Парк» - это масштабный проект, реализуемый в микрорайоне Терновка г. Пензы. Находясь вблизи оживленных магистралей и остановок общественного транспорта, он легко доступен жителям всех районов города. Торгово-развлекательный центр располагается в непосредственной близости от аэропорта, что также благотворно сказывается на его посещаемости. Расположение здания вблизи густонаселенного района, а также трасс, связывающих несколько районов Пензенской области с областным центром, позволяет не только городским жителям, но и жителям области воспользоваться большим разнообразием доступных товаров и услуг. Общая площадь торгового центра составляет 56 000 кв.м, площадь, сдаваемая в аренду – 40 000 кв.м. Парковка поражает своим размахом – она рассчитана на 2 000 автомобилей. В непосредственной близости от ТРЦ располагается автомойка и АЗС [11].

**Якорные арендаторы:** «Радуга», «Вектор», Adidas, «ТехноСила», «Детский мир», Modis, «Смешные цены», «Гипермаркет мебели», «Пензенский океанариум».

*Торгово-развлекательный комплекс «Суворовский»*

Торгово-развлекательный центр «Суворовский» был открыт 28 апреля 2006 года по адресу: ул. Суворова, 144А. Территория торгового центра удобно связана транспортными и пешеходными путями с окружающими автомагистралями и пешеходными транзитными направлениями, объединяя их в единую систему. Общая площадь ТЦ составляет 25 000 кв.м, арендная площадь – 17 000 кв.м. Торговый комплекс имеет собственную парковку, рассчитанную на 500 машиномест [9].

**Якорные арендаторы:** «Детский мир», «Перекресток», «Техносила».

*«Центральный универсальный магазин»*

«Центральный универсальный магазин» был построен в 1961 году, а обновленный «ЦУМ» был открыт после реконструкции 3 октября 2008 года по адресу: ул. Кирова, 73. «ЦУМ» является старейшим магазином города. Расположен в самом центре города, рядом с оживленной магистралью, в непосредственной близости от остановок общественного транспорта. Общая площадь обновленного универсама составляет 17 292 кв.м, площадь, сдаваемая в аренду – 10 500 кв.м. Напротив торгового центра имеется охраняемая парковка [16].

Якорные арендаторы: «Л'Этуаль», «М.Видео», «Интэк», Modis, «Пятерочка».

*Торгово-развлекательный центр «Берлин»*

Торгово-развлекательный центр «Берлин» был открыт в 2013 году по адресу: проспект Строителей, 152Б. Удачное расположение в гуще жилого массива самого большого района города – Арбеково. Прекрасная пешая доступность и высокоорганизованное транспортное сообщение. Рядом с ТРЦ организована парковка на 50 машиномест. Общая площадь торгово-развлекательного центра 7 500 кв.м, площадь, сдаваемая в аренду – 6 700 кв.м [10].

Якорные арендаторы: «Перекресток», «Берлин Cinema», «Якитория», Frau Gross.

*Торговый центр «САНИМАРТ»*

Торговый центр «САНИМАРТ» был открыт 17 марта 2010 года по адресу: ул. Плеханова, 19. Благодаря удачному расположению на пересечении двух крупных транспортных артерий (ул. Плеханова и ул. Суворова), собственной автопарковке и расположенной по соседству остановке общественного транспорта путь до торгового центра не займет много времени. Общая площадь торгового центра составляет 20 000 кв.м. Около «САНИМАРТа» предусмотрена наземная парковка для автомобилей. Торговый центр предлагает посетителям широкий спектр товаров и услуг: продукты питания, одежда, обувь, аксессуары, спортивные товары, бытовая техника и электроника [14].

Якорные арендаторы: «Перекресток», «М.Видео», «Спортмастер».

*Торговый центр «Арбат»*

Торговый центр «Арбат» был открыт 31 декабря 2005 года по адресу: ул. Московская, 59. Расположен в историческом центре города Пензы, находится на пересечении центральных улиц — им. М. Горького и Московской, являющейся главной торговой улицей. Общая площадь торгового центра составляет 7 000 кв.м, торговая площадь – 4 720 кв.м. Рядом с торговым центром имеется небольшая парковка на 30 машиномест. Торговый центр «Арбат» позиционируется как центр модной одежды и обуви европейского уровня. Несомненным плюсом является оригинальное архитектурное решение здания и грамотный подбор арендаторов. На 7000 кв.м торгового центра находится множество магазинов мужской и женской обуви и одежды, одежды для беременных, купальников, кожгалантереи, нижнего белья, парфюмерии, постельного белья, сумок, очков, чулок, колготок, товаров для детей, посуды, печатных изданий, спортивных товаров, текстиля, телефонов, сувенирной и свадебной продукции, кашне, часов, ювелирных изделий, цифровых устройств, а также многого другого. В торговом центре можно не только сделать полезные покупки, но и посетить «Зону красоты». На первом этаже расположен один из салонов красоты «Леди», который предлагает парикмахерские и маникюрные услуги, солярий. Также в торговом центре работает салон цветов и подарков «Цветок», отдел «ФОТОmax» [12].

Якорные арендаторы: Big cat.

Местоположение рассмотренных торговых центров показано на рис. 2.

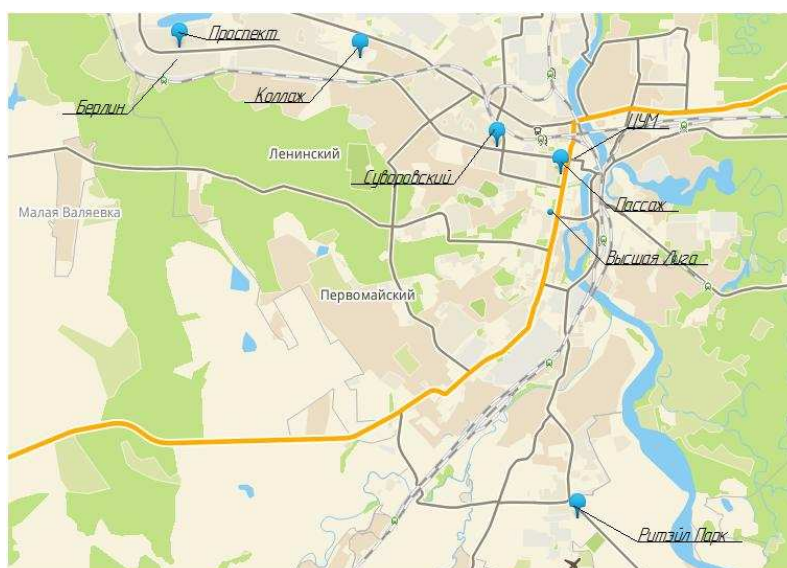


Рис. 2. Местоположение торговых центров городского значения.

### **Характеристика торговых центров микрорайонного значения**

Магазины местного значения, занимающиеся обеспечением населения основными продовольственными и непродовольственными товарами повседневного и частого спроса, размещают в жилой зоне города (микрорайонах, жилых комплексах и т.д.). Они обслуживают население в пределах пешеходной доступности. Радиус обслуживания магазинов этой группы составляет 500 м. Рассмотрим сетевые магазины, представленные на территории города Пензы. На потребительском рынке города крупными сетевыми компаниями по реализации продовольственных товаров являются: ООО «Лента»; ЗАО «Перекресток»; ООО «Ашан» ТЦ «Радуга»; ЗАО «Тандер» (сеть магазинов «Магнит»); ООО «Пятерочка»; ООО «Центр реструктуризации» (сеть магазинов «Гроздь»); ООО «Поволжье-сервис» (сеть магазинов «Спар»). В настоящее время, торговая сеть состоит из: 9 магазинов «Пятерочка», 10 магазинов «Спар», 74 магазинов «Магнит», 33 объектов «Караван», 7 объектов «Гроздь» и 7 объектов «Перекресток». В течение 2 лет количество сетевых магазинов увеличилось на 30 единиц. Кроме того, действует сеть магазинов Торгового союза «Магазин моего района», которая состоит из 14 магазинов. Рассмотрим основные сетевые компании.

#### *Сеть «Магазин моего района»*

Торговый союз «Магазин моего района» (ТС ММР) был основан в мае 2006 года. Сейчас в состав союза входит 12 супермаркетов самообслуживания различного формата, расположенных в шаговой доступности в каждом микрорайоне города. На сегодняшний день супермаркеты Торгового союза «Магазин моего района» 24 часа в сутки принимают

покупателей в микрорайонах: «Запрудный», «ближнее и дальнее Арбеково», «Шуист», «Западная поляна», «Южная поляна», «Центр», «ГПЗ-24», «Ахуны» и «Гидрострой» [5].

В Торговом союзе представлены супермаркеты самообслуживания трех форматов: мини-маркеты (площадь торгового зала 300-400 кв.м), магазин у дома (площадь 500-600 кв.м), супермаркет (площадь 900-1200 кв.м). Все супермаркеты работают круглосуточно.

#### *Розничная сеть «Магнит»*

Сеть магазинов «Магнит» - ведущая розничная сеть по торговле продуктами питания в России. Магазины розничной сети «Магнит» расположены в 2 108 населенных пунктах Российской Федерации. Зона покрытия магазинов занимает огромную территорию, которая растянулась с запада на восток от Пскова до Нижневартовска, а с севера на юг от Архангельска до Владикавказа. Большинство магазинов расположено в Южном, Северо-Кавказском, Центральном и Приволжском федеральных округах. Также магазины «Магнит» находятся в Северо-Западном, Уральском и Сибирском округах. Магазины розничной сети «Магнит» открываются как в крупных городах, так и в небольших населенных пунктах. Около двух третей магазинов компании работает в городах с населением менее 500 000 человек.

#### **Выводы**

В данной статье торговые центры г. Пензы классифицируются по признаку территориального охвата покупателей (объекты городского и микрорайонного значения). Проведенный анализ показал достаточную обеспеченность жителей города торговыми площадями, в некоторых объектах в условиях неустойчивой экономической ситуации наблюдается простой площадей.

#### **Список литературы**

1. Глухова К.А., Учнина Т.В. Инвестиционная привлекательность строительства крупных торгово-развлекательных центров в регионах (на примере г. Пензы) // Современные проблемы науки и образования. - 2014. - № 6. - С. 644.
2. Люлькин В.С., Люлькина Н.М., Кузин Н.Я. Формирование рынка и арендных ставок торговых центров г. Пензы // Современные проблемы науки и образования. - 2014. - № 2. - URL: [www.science-education.ru/116-12568](http://www.science-education.ru/116-12568) (дата обращения: 25.04.2015).
3. Многофункциональный торгово-развлекательный комплекс «Коллаж» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://mallcollage.ru/> (дата обращения: 12.05.15).
4. Офицерова К.А., Учнина Т.В. Маркетинговые исследования при анализе инвестиционной привлекательности строительства торговых объектов (на примере торгового

центра «Берлин» в г. Пензе) // Современные проблемы науки и образования. - 2014. - № 3. – С. 334.

5. Сеть «Магазин моего района» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://mmr58.ru/> (дата обращения: 12.05.15).

6. Танаева Т.Н., Толстых Ю.О., Кашежева А.А., Учнина Т.В. Особенности формирования рынка и позиционирования торговых объектов в г. Пензе // Современные проблемы науки и образования. - 2014. - № 5. - С. 414.

7. Толпегина С.О., Учнина Т.В. Анализ влияния местоположения на рыночную стоимость объекта недвижимости (на примере земель г. Пензы) // Современные проблемы науки и образования. - 2014. - № 1. - URL: [www.science-education.ru/115-12044](http://www.science-education.ru/115-12044) (дата обращения: 25.04.2015).

8. Торгово-развлекательный комплекс «Высшая лига» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://vsliga.ru/> (дата обращения: 12.05.15).

9. Торгово-развлекательный комплекс «Суворовский» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://suvor.ru/> (дата обращения: 12.05.15).

10. Торгово-развлекательный центр «Берлин» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.berlinpenza.ru/> (дата обращения: 12.05.15).

11. Торгово-развлекательный центр «Ритэйл Парк» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ritpark.ru/> (дата обращения: 12.05.15).

12. Торговый центр «Арбат» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.arbatpenza.ru/> (дата обращения: 12.05.15).

13. Торговый центр «Пассаж» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.passage-penza.ru/> (дата обращения: 12.05.15).

14. Торговый центр «САНИМАРТ» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.sunimart.ru/> (дата обращения: 12.05.15).

15. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gks.ru/> (дата обращения: 8.11.14).

16. Центральный универсальный магазин [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://tsumpenza.ru/> (дата обращения: 12.05.15).

#### **Рецензенты:**

Баронин С.А., д.э.н., профессор, преподаватель каф. «Экспертиза и управление недвижимостью» ПГУАС, г. Пенза;

Тараканов О.В., д.т.н., профессор, заведующий каф. «Кадастр недвижимости и право» ПГУАС, декан факультета «Управление территориями», г. Пенза.