

# Недвижимость в краю крестьян и туристов



АРХИВ СРБЕ

Александр Пыпин

**Южный федеральный округ – один из феноменов на российской карте. Это наиболее европеизированный регион России с точки зрения структуры народного хозяйства. Здесь, по сравнению с другими российскими регионами, мало крупных промышленных предприятий, не много разработанных запасов полезных ископаемых, а значительная часть доходов генерируется за счет туризма (8 млн. отдыхающих в год), транспортных потоков (50% грузооборота через порты) и сельского хозяйства. В регионе, занимающем лишь 3,5% российской территории, но при этом по площади равном Франции, проживает почти 23 млн. чел.**

**Ф**еноменален регион и тем, что, в то время как в остальных российских землях происходила убыль населения, здесь за 10 лет численность жителей выросла на 10%, и это несмотря на то, что Южный федеральный округ – самый бедный регион России по доходу на душу населения. Благоприятный климат, выход к трем теплым морям, возможность ведения собственного хозяйства на выделенной земле или собственного небольшого бизнеса в туристических зонах привлекли миллионы мигрантов и беженцев из стран Закавказья и Средней Азии. Сегодня округ занимает третье место в России по численности населения и второе место – по плотности, при этом в нем только два города с населением более 1 млн. чел. – половина жителей проживает в деревнях, станицах и селах.

Два деловых, промышленных, транспортных полюса региона – это крупнейшие города Ростов-на-Дону и Волгоград. В каждом из них проживает более 1 млн. человек. Они формируют двуполярную структуру региона – восточная часть тяготеет к Волгограду, Волге и Каспийскому морю, а западная часть – к Ростову-на-Дону, Азовскому и Черному морям. И пока восточный полюс – с тяжелой промышленностью и запасами нефти в Калмыкии и Чечне – проигрывает по инвестиционной привлекательности западному – с миллионами туристов и огромными транзитными транспортными потоками по коридору «север – юг» и через крупнейшие российские порты. Выиграл Ростов-на-Дону у Волгограда и право называться столицей юга России – здесь разместилась вновь отстроенная резиденция администрации ЮФО.

Наиболее привлекательными для инвесторов являются три крупнейшие части ЮФО – Ростовская область, Краснодарский край, Волгоградская область. Именно эти три региона являются локомотивами, привлекая ведущие российские и зарубежные компании на свои земли. Здесь разместили свои предприятия NESTLE, ЛУКОЙЛ, «Кока-Кола», «Филипп Моррис», «Кнауф», «Шеврон», «Тетра-Пак», «Рэдиссон», «Роснефть», «Бондюэль». К тому же они формируют 70–80% всех доходов округа, вытягивая на своих плечах депрессивные и беднейшие в России регионы Северного Кавказа, включая Чечню. Напряженная обстановка в последней привела лишь к тому, что многие дороги украшают дзоты и пропускные пункты, но никак не отпугнула ни инвесторов, ни туристов от ЮФО.

Все указанные особенности региона существенно отражаются на размещении объектов коммерческой недвижимости, а также на планах инвесторов по созданию новых объектов в ЮФО. 95% современных проектов офисной и торговой недвижимости реализуются в пяти крупнейших городах – Волгограде, Ростове, Краснодаре, Астрахани и Ставрополе. Зоны реализации складских проектов тяготеют к крупнейшим действующим (Новороссийск, Туапсе, Азов) и строящимся портам (Оля) в Краснодарском крае, а также к Волгограду, Ростову, Краснодару и Астрахани. И, конечно же, активно развиваются сети гостиниц, ту-

ристических баз, домов отдыха в курортных зонах – на побережье Краснодарского края (Сочи, Анапа, Геленджик, Красная Поляна), в Карачаево-Черкессии (Архыз, Домбай, Теберда), Ставропольском крае (Минеральные Воды, Пятигорск, Кисловодск).

## Офисы для себя и для других

Подавляющее большинство офисных площадей в Южном федеральном округе можно отнести с натяжкой к классу С – это здания бывших научно-исследовательских и проектных институтов, корпуса заводов, бывшие административные здания и гостиницы. В целом по региону цены на аренду офисной недвижимости в крупных городах держатся в пределах \$10–15 за кв. м в месяц.

Строительством офисных площадей более высокого класса до последнего времени занимались в основном только крупные компании и государственные структуры, открывавшие собственные предприятия и представительства на территории округа. Естественно, использовали они их только для себя. Так, в Ростове-на-Дону была построена резиденция администрации ЮФО и административное здание «Филипп Моррис» на 6 тыс. кв. м. В Краснодаре строится 12-этажное здание для компании «Роснефть».

Проекты офисных центров классов А и В, предназначенные для сдачи в аренду, только начали появляться в крупнейших городах. Причем происходит этот процесс в основном под патронажем местных администраций. Например, в Ростове и Краснодаре администрации разработали планы по созданию крупных многофункциональных деловых районов. В Ростове-на-Дону разработана программа «Ворота Ростова» на южном въезде в город. Центром делового района в 3,2 га должен стать бизнес-центр высотой 26 этажей и площадью 45 тыс. кв. м.

В то время как «Ворота» только проектируются, ростовская компания «Интурист» уже начала реализацию проекта Международного конгрессного центра. Оценку экономической эффективности проекта провела в 2003 году компания Stiles & Riabokobylko. Первая часть будущего комплекса зданий введена в строй в сентябре 2004 года – реконструированная гостиница «Интурист» стала 4-звездочной. Во второй очереди будет возведен семиэтажный торгово-офисный центр, а в следующих – конференц-залы, фитнес-центр, подземная парковка, 5-звездочный отель, дополнительные офисные помещения класса А. Площадь всех объектов комплекса – 50 тыс. кв. м, а инвестиции – около \$50 млн.

Краснодарские проекты еще более грандиозны, однако пока далеки от ре-

лизации, поскольку для Краснодарского края, как и для ЮФО в целом, характерно отсутствие мощных местных инвесторов. Администрация Краснодарского края выход из этой ситуации нашла в повышении инвестиционной привлекательности региона за счет снижения налоговой и административной нагрузки на российских и зарубежных инвесторов. К тому же регион активно представляет свои инвестиционные проекты на российских и зарубежных выставках и конференциях. В результате, несмотря на отсутствие крупных промышленных и сырьевых предприятий, край вышел на 9-е место в рейтинге инвестиционной привлекательности регионов России.

Агентством экономического развития Краснодарского края разработан проект культурно-делового центра «Краснодар» в центральной части города, который должен объединить несколько разнотажных зданий с офисами, магазинами, гостиницей, кинотеатром общей площадью до 64 тыс. кв. м. Пока агентство разрабатывает проекты по созданию многофункциональных центров в городе, местные компании уже начали возводить комплексные деловые центры. Так, компания «Стройинтеркомплекс» строит центр «Континент» на 70 тыс. кв. м, в который войдут торговые, складские и офисные помещения с парковками и эксплуатируемой крышей, а также супермаркет, рестораны, многозальный кинотеатр.

Проекты строительства деловых центров есть и в крупнейших приморских портах и городах Краснодарского края. Во-первых, это международный бизнес-центр «Ренессанс-Плаза» в Новороссийске (24 и 17 этажей) общей площадью 58 348 кв. м (стоимость проекта – \$96 млн.) Во-вторых, торгово-офисный центр «Чайка Плаза», инициатором которого выступили администрация города Сочи, ОАО «Гостиница Чайка» и компания «ЮМАКО». На месте гостиницы «Чайка» планируется создать современный бизнес-центр. Интересно, что в связи с дефицитом офисных и торговых площадей в Сочи более

70% площадей гостиницы уже несколько лет используются для размещения офисов и магазинов. Целью проекта станет повышение качества объекта именно в новом, стихийно сформировавшемся качестве. Общий объем средств, необходимых для реализации этого проекта, составляет 25 млн. евро.

### Телевизор для села

Центрами развития офисной и торговой недвижимости являются Ростов, Волгоград, Краснодар, Астрахань, Ставрополь, причем они постепенно становятся и центрами развития для крупнейших российских и зарубежных сетей. Так, в Краснодаре, Ростове и Волгограде компании METRO и IKEA получили участки под строительство своих объектов, причем строительство комплексов METRO завершится в 2004 году. Проявляют интерес к региону и компании Kingfisher, OBI, REAL, Auchan. Российские сети тоже не дремлют – Ростов освоили «СпортМастер», «М.Видео», «Рамстор», «О'кей», «Старик Хоттабыч», Ставрополь – «СпортМастер» и «Патэрсон», Волгоград – «Перекресток», «Пятёрочка», «Техносила», «СпортМастер» и тот же «Старик Хоттабыч», Краснодар – «Техносила». Нагрузку на сектор торговой недвижимости создают и бурно растущие региональные сети – например, такие, как сеть спортивных товаров «Высшая лига» («КубаньСпорт-Сервис»), сеть обувных магазинов «Эколас», продовольственные сети «Магнит» («Тандер») и «Табрис» («Северо-Кавказская торговая компания»).

Постепенно с приходом крупных сетей и ростом местных повышается спрос на торговые помещения, особенно качественные. Для сетей одежды и обуви еще можно найти встроено-пристроенные помещения в центральных торговых коридорах, хотя цены на них за последние два года выросли на 50–100%. Для супермаркетов, магазинов бытовой техники, мебели, спортивных товаров, которым нужны помещения от 1000 кв. м, места в городах не осталось. Кроме того, в крупнейших городах региона объем

## ЮЖНЫЙ ФО



## INFORMATION

### Общие характеристики/General characteristics

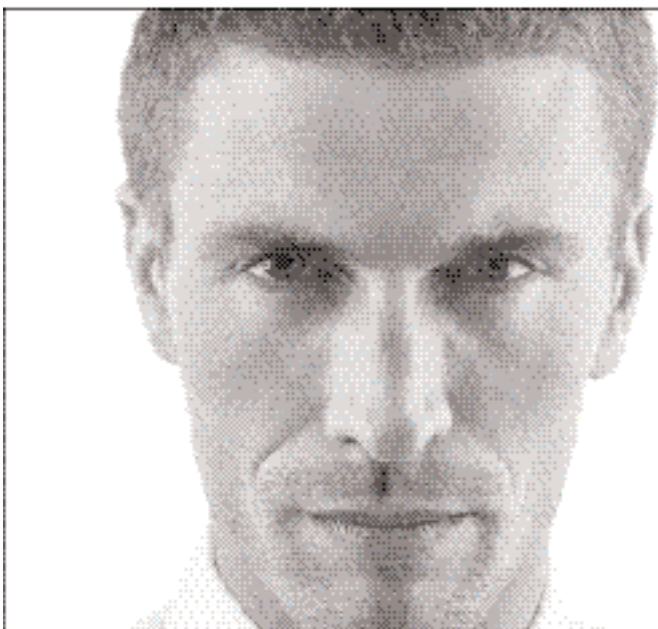
Население (% населения страны)/Population (% of total)	.....22 914 000 (15.8%)
Площадь, кв. км (% страны)/Area. sq. km (% of Russia)	.....589 200 (3.5%)
Количество городов/ Number of cities	.....132
Плотность населения/Population density	...36.4 человека на кв. км/ people per sq. km
Численность экономически активного населения/ Size of economically active population	.....9.5 млн. чел. /mln
Уровень безработицы /Unemployment	.....13.1%
Доля городского населения/Urban population	.....57.5%
Доля сельского населения/Rural population	.....42.5%

качественной недвижимости к 2003 году не превышал 100 тыс. кв. м в каждом городе, а потребности рынка на ближайшие годы (с учетом роста уровня доходов населения на 10–15% ежегодно) оценивались в 200–350 тыс. кв. м в каждом из городов.

Такой дефицит торговой недвижимости, как и рост арендных ставок, вызвал бурный рост проектов по созданию торговых центров. На этом рынке активность стали проявлять как местные девелоперы, выросшие из торговых (AAA, СБС), строительных («Диамант», «Стройинтеркомплекс», «Астраханьспецстрой») и производственных («РостВертол», «Го-

ризонт») компаний, так и заезжие (ГК «Время», Межбанковская инвестиционная группа).

В первую очередь проекты были реализованы в Волгограде, где сложилась наибольшая стоимость аренды торговых площадей в регионе (впрочем, как и открылись сразу три крупных торговых центра – «Ворошиловский», «Парк Хаус», «Диамант»). Причем одноименная компания «Диамант» планирует создать в Волгограде до 2006 года сеть из 4 торговых центров. 2004 год стал первым в истории торговых центров Ростова-на-Дону: увидел свет проект «Вертол-Сити», реали-



### hi-end collection of office furniture

ALIAS · BULO · CAPPELLINI · DAUPHIN · EAMES CHAIRS  
FANTONI · FORMICHI · GRAMMER OFFICE · IL LOFT · KARTELL  
MARTEX · MATTEOGRASSI · OAK · POLTRONA FRAU · SMANIA  
WALTER KNOLL

Zvenigorodskoe sh., 2  
B. Doregomilovskaya, 9A

office space planning  
project bureau: Olympicky prospect, 22

**СОЛО**  
ОФИСНАЯ МЕБЕЛЬ

tel.: 1-055-055 www.solo.ru



АННА ФЕОКТИСТОВА ДЛЯ СРЕ

**Российские сетевики осваивают Волгоград**

званный «РостВертолом», где места заняли «Спортмастер», «Л'Этуаль», «М.Видео», «Старик Хоттабыч». Также реализуется проект ТЦ «Горизонт» при поддержке Промсвязьбанка: здесь уже открылись гипермаркет «Рамстор» и «Мир». Началось строительство центра моды «А'СТОР» компанией ААА.

Не менее интенсивное строительство развернулось в Краснодаре. Хотя насе-

ление города меньше, чем в Ростове или Волгограде, – 800 тыс. человек, купить телевизор или мебель 5 млн. проживающих в крае граждан приезжают во многих случаях именно в областной центр. Компания СБС развивает в Краснодаре комплекс торговых зданий, в который вошли мебельный центр «СБС», развлекательный центр «Семь Звезд», а вскоре откроется торговая галерея, затем ги-

пермаркет – общая площадь всех зданий превысит к концу 2005 года 70 тыс. кв. м. Также уже работает ТК «Красная площадь» и идет строительство его второй очереди. Компанией «Сити-центр» завершается строительство ТРК «Желтый Бегемот». Проекты современных торговых центров реализуются с 2004 года и в Астрахани – в 2005 году должен быть введен в строй комплекс компании «Астраханьспецстрой». В Ставрополе в конце 2003 года открылся центр моды «Галерея» с магазинами «Высшая Лига» и SELA и центр моды «Нестеров» – Sabotage, SportExterne, SELA, «Тип-Топ».

Результатом всех этих проектов становится изменение местоположения основных торговых точек в городах – если раньше подавляющее большинство известных магазинов располагалось на 2–3 центральных улицах города, то теперь большое количество таких объектов торговли размещается в торговых центрах. Также постепенно замедляется рост арендных ставок и стоимость продажи торговых площадей.

**Таможня везет добро**

Существенно влияет на развитие складского рынка Южного федерального округа наличие в нем крупных морских портов на Черном, Азовском и Каспийском морях. Среди них – Туапсе, Астрахань, Махачкала, Азов и крупнейший по грузообороту российский порт Новороссийск. Он стал резиденцией для крупнейших транспортных компаний мира – Barwill, Laroute, SGS, Petrak, The Kerria Group. Последняя владеет в порту крупнейшим в России лесным терминалом европейского уровня и двумя контейнерными терминалами. Британская компания намерена инвестировать около \$50 млн. в развитие портовых складов при участии Черноморского банка реконструкции и развития (Греция). Впрочем, основным оператором складских помещений порта является сам Новороссийский торговый порт.

Через порты ЮФО проходит 50% морских грузов России. Для оптимизации о-

ромных региональных и межрегиональных транспортных потоков разработан проект крупнейшего в стране Абинского логистического парка в 60 км от Новороссийска. Он разместится на территории в 260 га и будет включать офисы, складские помещения, таможню. Привлечением финансирования занимается Агентство прямых инвестиций из Санкт-Петербурга.

Планируется и создание новых портов. В районе мыса Железный Рог запланировано строительство компанией «Вopak» нефтетерминала и терминала по перевалке жидких химических удобрений стоимостью \$100 млн. Наиболее инвестиционный проект – строительство нового глубоководного порта с железнодорожной составляющей Абинск-Кабардинка в Цемесской бухте (общая сумма соглашения, подписанного администрацией Краснодарского края и ОАО «Тинтрейд», – \$4 млрд.). Московское ЗАО «С» (владеет 41% акций АО «Азовский морской порт») планирует до конца 2004 г. ввести в эксплуатацию в Азовском порту универсальный газо-контейнерный терминал стоимостью около \$18 млн. Результатом развития портового и складского хозяйства региона станет увеличение грузооборота юга России в ближайшие годы до 125–130 млн. т, в том числе через порты Азово-Черноморского и Каспийского бассейнов будет проходить 110–115 млн. т (около 80 млн. т нефти и нефтепродуктов и 30–35 млн. т сухих грузов).

Проекты в крупнейших портах будут в основном востребованы предприятиями, ведущими внешнеторговые операции. Компаниями, которые действуют на территории России, и местными компаниями более востребованы складские мощности в крупнейших городах. В большинстве случаев ими оказываются пустующие площади промышленных предприятий, сельскохозяйственные складские комплексы, лагокомбинаты. Проектов по строительству современных складских площадей в городах пока нет. Впрочем, у компаний, желающих реализовать первый логистический парк в ре-

Hi-tech in flooring

**НАПОЛЬНЫЕ ПОКРЫТИЯ**  
для офисов, бизнес- и торговых центров

**FLOTEX**  
t tessera carpet floor

www.contractstroy.ru

Москва (70)	С-Петербург (94)	Екатеринбург (343)	Краснодар (942)	Киев (10-044)	Астана (202)
243-9579	323-8108	203-1531	52-3315	298-6278	22-11-26
248-6121	323-8117	203-1532	57-3358	785-6984	22-12-96



АННА ФЕОКТИСТОВА ДЛЯ СРЕ

**Торговый центр волгоградской сети «Радеж»**

## INFORMATION

## Южный федеральный округ/South Federal District

**Административные единицы (область, край, округ)/Administrative regions** Республика Адыгея (Адыгея), Республика Дагестан, Республика Ингушетия, Кабардино-Балкарская Республика, Республика Калмыкия, Карачаево-Черкесская Республика, Республика Северная Осетия – Алания, Чеченская Республика, Краснодарский край, Ставропольский край, Астраханская, Волгоградская и Ростовская области/Republic of Adygeya, Republic of Dagestan, Republic of Ingushetia, Kabardino-Balkarskaya Republic, Republic of Kalmykia, Karachayevo - Cherkesskaya Republic, Northern Osetia, Republic of Chechnya, Krasnodarsky Krai, Stavropolsky Krai, Astrakhanskaya Oblast, Volgogradskaya Oblast, Rostovskaya Oblast

**Центр/Center** .....Ростов-на-Дону/Rostov-na-Donu

**Крупнейшие города/Largest cities** .....Ростов-на-Дону, Волгоград, Краснодар, Астрахань, Ставрополь, Сочи, Махачкала, Владикавказ, Волжский, Новороссийск/Rostov-na-Donu, Volgograd, Krasnodar, Astrakhan, Stavropol, Sochi, Makhachkala, Vladikavkaz, Volzhsky, Novorossiisk

## Социально-экономические показатели/Social Economic Indicators

**Показатели/Indicator** .....2003 г./к уровню 2002 г./Change from 2002

**Произведено продукции (работ, услуг)/Economic output (goods and services)** .....444 млрд. руб./bln rub./ 20.1%

**Оборот оптовой торговли/ Wholesale turnover** .....470 млрд. руб./bln rub./ 18.6%

**Оборот розничной торговли/Retail turnover** .....469 млрд. руб./bln rub./ 8.1%

**Инвестиции в основной капитал/Investment in fixed capital** .200 млрд. руб./bln rub./-6.2%

**Доля инвестиций в основной капитал в округе в общем объеме по РФ/Portion of fixed capital investment in Russia** .....9.2%/ 0.0%.

**Объем иностранных инвестиций/Volume of foreign investment** .666 млн. долл./mln US\$/ 13.6%

## Благосостояние населения в 2003 г./Standard of living in 2003

**Номинальная средняя заработная плата/Nominal monthly salary** .....3780 руб./rub

**Денежные доходы населения на душу населения/Average monthly income per capita** .....3371 руб./rub

**Потребительские расходы в среднем на душу населения/Consumer expenditures per capita** .....2506 руб./rub

гионе, есть варианты. Одно из инвестиционных предложений администрации Краснодарского края заключается в использовании промышленной площадки бывшего государственного машиностроительного завода «Октябрь». Здесь возможно создание крупного складского комплекса на участке площадью 53 га всего в 12 км от города.

## На российском побережье

Туристическая известность края сделала не менее популярными и инвестиции со стороны российских и зарубежных компаний в туристическую недвижимость. Наиболее известным реализованным проектом является гостиница «Рэдиссон-

Лазурная» в Сочи, принадлежащая ОАО «Газпром» и вошедшая в одноименную всемирную гостиничную сеть. Разработаны более масштабные комплексные инвестиционные проекты, которые ведутся крупными зарубежными и российскими компаниями. Так, единый проект развития курорта Геленджик курируется южноафриканской компанией «Виктория и Альфред Уотерфрант» и британской «Дейли Тест Энтерпрайз Лимитед».

Компания «Юмако» (российская гостиничная сеть «Катерина») разработала 58 перспективных проектов на территории города Сочи и прилегающих курортов емкостью 37 тыс. мест. Уже введена в строй гостиница «Катерина-Альпик» в Красной

Поляне, которая построена по проекту шведской фирмы «Ависта АБ». Строительство апартмент-комплекса «Катерина-Резиденте» в поселке Эсто-Садок началось в 2003 году. Также компания в ближайшее время планирует реконструировать муниципальную гостиницу «Москва» и построить бизнес-центр «Чайка-Плаза», о котором шла речь в первой части статьи. Но самый грандиозный проект компании «Юмако» – «Сочи Гольф» и «Кантри Клуб» на территории в 166 га. Здесь будет элитный курорт с апартаментами и коттежными поселками, полями для гольфа, спортивными сооружениями, ресторанами, отдельным пляжем. Инвестиции составят \$100–150 млн.

На федеральном уровне курируется строительство горнолыжного курорта «Красная Поляна» на 20 тыс. мест с 57 горнолыжными трассами (70 км от Сочи). Он создается в рамках федеральной целевой программы «Социально-экономическое развитие города-курорта Сочи до 2010 года». Одним из основных инвесторов курорта выступил «Газпром» – в 2003 году он получил участок в 95 га у хребта для строительства нескольких горнолыжных трасс и необходимой инфраструктуры. На данный момент построена гостиница «Рэдиссон САС Лазурная Пик Отель» и введен в строй газопровод «Адлер – Красная Поляна». Предполагается что суммарные инвестиции участников проекта горнолыжного курорта, а им, кроме «Газпрома», уже стало РАО «ЕЭС», должны составить \$1,5 млрд. за 15 лет.

Всего в Комитете по курортам и туризму Краснодарского края имеется более 100 инвестиционных проектов (включая объекты незавершенного строительства) с объемами необходимых вложений от 500 тыс. руб. до \$400 млн.

## Заклучение


На фоне большой доли сельского населения, транспортной загруженности и туристической популярности региона наиболее перспективными выглядят такие направления развития коммерческой



Сетевые в Ростове-на-Дону

недвижимости, как строительство центров целевой покупки непродовольственных товаров и центров моды в областных центрах, центров обслуживания туристов в курортных зонах, а также логистических парков. При этом рынок строительства больших предприятий продовольственной торговли достаточно органичен, так как в регионе мало крупных городов, а сельские жители могут обеспечивать себя самостоятельно или по низким ценам в огромной сети мини-дискаунтеров «Магнит». Несколькими крупнейшими городами и портами ограничены и проекты деловых центров класса А и В.

Существенно влияет на темпы развития коммерческой недвижимости отсутствие в регионе «местных» инвесторов. Это подтверждается и выставлением на открытую продажу в Москве помещений и имущества бывших промышленных предприятий, среди которых ОАО «Ростсельмаш» и «Радон» в Ростове. В более богатых регионах такие площади либо перепрофилируются в торгово-офисные помещения самими владельцами, либо достаются местным «денежным мешкам» и также перепрофилируются. ■



reception

hi-end collection of office furniture

ALIAS · BULO · CAPPELLINI · DAUPHIN · EAMES CHAIRS  
FANTONI · FORMICHI · GRAMMER OFFICE · IL LOFT · KARTELL  
MARTEX · MATTEOGRASSI · OAK · POLTRONA FRAU · SMANIA  
WALTER KNOLL

Zvenigorodskoe sh., 2  
B. Doregomilovskaya, 9A

office space planning  
project bureau: Olympysky prospect, 22

**СОЛО**  
ОФИСНАЯ МЕБЕЛЬ

tel.: 1-055-055 www.solo.ru

# Real Estate in the Land of the Farmer and the Tourist

Alexander Pynin

**The South Federal District is a true phenomena in Russia. From the point of view of the farming structure, it is the most European part of Russia. There are few industrial plants to be found here in comparison with other Russian regions and few developed deposits of natural resources. A substantial part of the revenue is generated by tourism (8,000,000 visitors a year), transportation highways (50% of the freight load through ports), and farming. A region that accounts for a mere 3.5% of the entire territory of Russia, approximately equal to the area of France, has a population of 23,000,000.**

**T**his region is remarkable for demographic reasons: while the population of the rest of the country has been declining, the number of inhabitants in this area has actually increased by 10% during the last ten years, in spite of the fact that the South Federal District has the lowest per capita income in Russia. A favorable climate, access to warm seas, the possibility to farm allocated land or to run a small business in a tourist area have attracted millions of undemanding migrants and refugees from the countries of the Trans-Caucasus and from Central Asia.

Today, the region is the third most populated, and second in population density, even though it only has two cities with over 1,000,000 inhabitants. Half the population lives in small towns and villages. The two business, industrial, and transportation hubs in the region are Rostov-on-Don and Volgograd.

At the present time, the eastern part of the region, with its heavy industry and petroleum reserves in Kalmykia and Chechnya, is losing out to its western counterpart in investment attractiveness because of the millions of tourists and busy transportation highways. Rostov, the home of the newly-constructed administration building of the South Federal District, has won the right to call itself the capital of southern Russia. The most promising areas for investors are the Rostov Region, the Krasnodar Region, and the Volgograd Region, which have been attracting some of the leading Russian and foreign companies. Among the firms that have opened facilities here are Nestle, Lukoil, Coca-Cola, Philip Morris, Knauf, Chevron, Tetra-Pak, Radisson, and Rosneft. These account for 70 to 80% of the income for the entire region. All the specifics of the region are reflected in the location of commercial real estate sites, as well as in the plans of investors to build new facilities in the South Federal District.

95% of all contemporary office and commercial real estate projects are being built in the five largest cities: Volgograd, Rostov, Krasnodar, Astrakhan, and Stavropol. The warehouse project zones tend to cluster around functioning ports, such as Novorossiysk, Tuapse, and Azov, and ports under construction, as well as in Volgograd,

Rostov, Krasnodar, and Astrakhan. Naturally, networks of hotels, tourist facilities, and resorts are being actively developed in resort areas such as the ones along the shores of the Krasnodar Region (Sochi, Anapa, Gelendjik, Krasnaya Polyana); in the Karchayevo-Cherkeskaya zone (Arkhyz, Dombai, and Teberda); and in the Stavropol Region (Mineralnye Vody, Pyatigorsk, and Kislovodsk).

## Offices for Everone

The overwhelming majority of the office space in the South Federal District is Class C, located in buildings formerly occupied by scientific institutes, factories, offices, and hotels. Office rent in the large cities are mostly within the \$10 to \$15 per sq.metre per month range. Until recently, higher-class offices were being constructed mostly by government structures and by large companies that intended to open their businesses in the district, understandably solely for their own use. An office building housing the administration offices of the South Federal District was built in Rostov, as was the 6,000-sq.metre. Philip Morris headquarters building. Krasnodar is home to the 12-story Rosneft building.

Plans for class A and B office buildings destined to be leased are just beginning to appear in the large cities, usually under the patronage of the local administration. In Rostov and Krasnodar, for example, the local governments have worked out plans for the construction of large, multi-use business districts. Rostov has developed a program called Vorota Rostova (gates of Rostov) at the southern entrance to the city. The 3.2-hectare commercial district will have at its center a 26-story, 45,000-sq.metre. business center.

While Vorota is still in the planning stage, the Rostov Intourist Company is already building its International Convention Center. Stiles & Riabokobyloko rated the economic feasibility of the project in 2003. The first section of the projected building complex opened in September, 2004, and the former Intourist Hotel, has been remodeled and upgraded to four-star status. A seven-story retail and office complex will be constructed next, followed by conference facilities, a fitness center, an underground parking garage, a five-star hotel, and additional Class A offices. The total area of the



A cinema belonging to the Moscow 'Kinomax' chain in Volgograd

complex will be 50,000 sq.metre., and the investment will be approximately \$50 Mln.

The Krasnodar project is even more ambitious. However, completion is still a long way off, because of a situation characteristic to the Krasnodar region - the absence of strong local investors. The District government has found a way to make the area more attractive for investors by lowering the tax and administrative burden for both Russian and foreign investors. The District is also aggressively promoting its investment projects at Russian as well as foreign exhibitions, fairs, and conferences. As a result, in spite of the absence of large industrial establishments or significant quantities of raw materials, the District has moved into ninth place in the investment attractiveness ratings among the Russian regions.

The Krasnodar Regional Economic Development Agency has originated a plan for the 'Krasnodar Cultural and Business Center', which will be located in the center of the city. This will be a multi-use complex of several buildings with offices, retail facilities, hotels, and movie theaters, covering a 64,000 sq.metre. area. Though this project is still in the planning stage, local companies have already begun to erect business centers. Stroyintercomplex is putting up the 70,000 sq.metre.

There are plans to build business centers in the largest seaports and in other cities in the Krasnodar Region. One such center is the Renaissance Plaza, an international business center in Novorossiysk. It consists of two towers, one 24-story and one 17-story, with a total area of 58,348 sq.metre., at a cost of \$96 Mln. Another is the Chaika Plaza shopping and office center, initiated by the Sochi Municipal Administration, the Gostinitsa Chaika Corporation, and the Yumako Corporation. A modern business center is planned for the site of the Chaika Hotel. The total amount needed for the implementation of

this project will be 25 Mln Euros. The lack of good commercial real estate in Sochi can be seen by the fact that over 70% of all the hotel space in the city has been used for offices and retail for the past several years.

## A TV Set for the Village

The definite centers of activity are the five largest cities: Rostov, Volgograd, Krasnodar, Astrakhan, and Stavropol. Both Metro and Ikea have allocated land to build facilities in Krasnodar, Rostov, and Volgograd; Metro plans to complete the construction of its complex in 2004. Kingfisher, OBI, REAL, and Auchan have also expressed interest in the region. The Russian retail chains are not far behind. Sportmaster, M-Video, Ramstore, O'Key, and Starik Hottabych are all established in Rostov; Sportmaster and Paterson are in Stavropol; and Volgograd has Perekrstok, Pyaterochka, Tekhnosila, Sportmaster, and Starik Hottabych; Tekhnosila is open in Krasnodar. Several regional chains are expanding very quickly, among them the Vysshaya Liga sporting goods stores (KubanSportService) the Ekolas shoe store chain, and two food store chains, Magnit (Tander) and Tabris (Severo-Kavkazskaya Trading Company).

With the appearance of large chains and the growth of local ones, demand for high-quality retail space is increasing. Clothing and footwear companies can still find usable space, but prices have risen by 50% to 100% during the past two years. However, supermarkets and stores that sell household appliances, furniture, or sporting goods, and require at least 1,000 sq. m. of space, are not able to find what they need. The total area of high-quality real estate did not exceed 100,000 sq.metre. in each of the largest cities in the region in 2003, while the demand in each market in the next few years is estimated at 200,000 to 350,000 sq.metres, due to the 10% to 15% increase in the income of the population. This shortage of

real estate space, along with escalating prices, has caused a rapid growth in the number of shopping center plans. Among the developers and construction companies that rushed to fill the void are AAA, SBS, Diamant, Stroyintercomplex, Astrakhanspetsstroi, RostVertol, Gorizont, Vremya, and Mezhsbankovskaya Investitsionnaya Gruppya.

The first projects were implemented in Volgograd, which has the highest rents in the region for retail as well as office space. Three large shopping centers, Voroshylovski, ParkHouse, and Diamant, opened in 2003-2004. Diamant plans to build a chain of four shopping centers in Volgograd by 2006.

2004 was a historic year for shopping centers in Rostov, as Vertol-city, built by Rostvertol, opened its doors, with Sportmaster, L'Etoile, M-Video, and Starik Hottabych as its tenants.

Construction in Krasnodar is just as active. Although the population of this city – 800,000 – is less than that of either Rostov or Volgograd, the 5,000,000 people who live in the region usually travel to a regional center to buy a new TV set. SBS is putting up a complex of commercial buildings that include the SBS furniture center and the Sem Zvezd amusement center, and soon will have a commercial gallery, followed by a hypermarket. The total area will be in excess of 70,000 sq.meters by the end of 2005. The Krasnaya Ploshchad shopping center is already open, and the second part of the construction is under way. The City-center company is winding up the construction of Zhelty Begemot. Several projected modern shopping centers will be finished in Astrakhan in 2004, and a complex built by Astrakhanspetsstroi is due to be delivered in 2005. The Galereya fashion center opened in Stavropol at the end of 2003, with tenants Vysshaya Liga, Sela.

#### Customs Brings the Goods

One factor that exerts a strong influence on the development of the warehouse market in the South Federal District is the presence of large seaports on the Black, Azov, and Caspian seas, such as Tuapse, Astrakhan,

Makhachkala, and Novorossiisk, which handles the largest amount of freight in any Russian port. Novorossiisk has become the headquarters for some of the largest transportation companies in the world, such as Barwill, Laroute, SGS, Petrak, and the Kerria Group. Kerria owns the largest European-level lumber terminal in Russia, in addition to two container terminals. This British company plans to invest approximately \$50 Mln. to develop port warehouses with the help of Greece's Black Sea Bank for Reconstruction and Development. The principal operator of port warehouse facilities is the Novorossiisk Port Authority. 50% of the merchandise that arrives in Russia by sea comes through ports in the South Federal District. In order to make the regional and interregional movement of the huge loads more efficient, the Abinsk Logistical Park project (60 km. from Novorossiisk) was planned. It will occupy 260 hectares, and will be made up of offices, warehouses, and Customs facilities. The St. Petersburg Agency for Direct Investments is arranging the financing.

New port facilities are in the works as well. The Bokal Company intends to build a \$100 mln. petroleum terminal in the area of Cape Zhelezny Rog to ship chemical fertilizers. The largest project calls for the construction of a new deep-water port with a connecting railroad at Abinsk-Kabardinka at a cost of \$4 bln. The Moscow C Corporation, which owns 41% of the stock in Azovski Morskoi Port, plans to start operating a gas-container terminal at the port of Azov, at a cost of approximately \$18 mln. As a result of the development of the port and warehouse facilities, the load capacity in the south of Russia will increase to 125-130 mln. tons within the next few years. 110 to 115 mln. tons will pass through ports on the Azov, Black, and Caspian basins; some 80 mln. tons will be petroleum, and 30 to 35 mln. tons will be dry goods. One of the investment offers by the Krasnodar Regional Administration is the use of the 53-hectare industrial space formerly occupied by the Oktyabr Machine Works, which can be

turned into a large warehouse only 12 km. from the city limits.

#### Projects on the Russian Shore

The popularity of this region among tourists has led to the popularity of investments in tourist real estate by Russian and foreign companies. The best-known completed project is the Rasisson-Lazurnaya Hotel in Sochi, owned by Gazprom. Several important foreign companies are planning complex investment projects. The project for the development of the Gelendzhik resort is being planned jointly by South Africa's Victoria and Alfred Waterfront and by Great Britain's Daily Test Enterprises, Ltd.

The Katerina-Alpik Hotel in Krasnaya Polyana, built by the Swedish company Avista AB, is now functional. Construction of the Katerina-Resident apartment complex began in 2003 in the village of Esto-Sadok.

### THE MOST PROMISING SEGMENTS SEEM TO BE THE CONSTRUCTION OF POWER AND FASHION CENTERS

Experts at the company believe that the payback time for resort projects is three to four years, and six to seven years for commercial real estate projects. The company also plans to remodel the Moskva Hotel, and to build the Chaika-Plaza Business Center, mentioned earlier. The company's most ambitious project is the 166-hectare Sochi Golf and Country Club. Located 70 km. outside of Sochi, it will be an exclusive luxury resort with apartments and cottages, a golf course, sports facilities, restaurants, and a private beach. The total investment will be between \$100 mln. and \$150 mln. Federal authorities are sponsoring the construction of the Krasnaya Polyana ski resort, a vast project with total accommodation of 20,000 places and 57 ski runs.

One of the primary investors in this resort is Gazprom, which was allocated 96

hectares in 2003 for the construction of several ski runs and the necessary infrastructure. The Radisson SAS Lazurnaya Peak Hotel is completed, and the Adler-Krasnaya Polyana gas pipeline is currently on-line. It is believed that the total amount invested by the participants in the ski resort project – RAO EES in addition to Gazprom – will be \$1.5 bln. over 15 years. The Krasnodar Regional Resort and Tourism Commission currently has over 100 investment projects, including several incomplete structures, with investment amounts ranging from 500,000 rubles to \$400 mln.

#### Conclusion

Given the large rural population, transportation difficulties, and the popularity of the area with tourists, the most promising segments of the of commercial real estate development seem to be the construction of power and fashion centers in large district cities, tourist facilities in resort areas, and logistics parks. The construction market for large establishments dealing in food is somewhat limited, since there are few large cities in the region, and rural residents can provide for themselves, or buy at reduced prices in the large Magnit discount chain shops. Plans for Class A and B business centers are limited to a few of the largest cities.

The absence of local investors, such as important banks and financial-industrial groups, in the region is having an important effect on the rate of development of commercial real estate. Many of the largest projects are financed by Russian banks (PromSvyazBank, Sberbank, Impexbank, Gazprombank), and developed by outside companies (Yumako, Victoria and Alfred Waterfront, Daily Test Enterprises, Ltd., Vremya). The absence of large amounts of private capital for development is indirectly apparent from the offer to sell former industrial concerns, such as Rostselmash and Radon in Moscow. In wealthier regions, such spaces would be restructured into retail or office spaces by the owners themselves, or turned over to local entrepreneurs with sufficient capital to do the reconstruction. ▀

office armchairs



hi-end collection of office furniture

ALIAS · BULO · CAPPELLINI · DAUPHIN · EAMES CHAIRS  
FANTONI · FORMICHI · GRAMMER OFFICE · IL LOFT · KARTELL  
MARTEX · MATTEOGRASSI · OAK · POLTRONA FRAU · SMANIA  
WALTER KNOLL

Zvenigorodskoe sh., 2  
B. Dorogomilovskaya, 9A

office space planning  
project bureau: Olympiyskiy prospect, 22

**СОЛО**  
ОФИСНАЯ МЕБЕЛЬ

tel.: 1-055-055 www.solo.ru