



Евроазиатские амбиции и нефтяные реалии

Александр Пыпин

УрФО в последние годы становится все более привлекательным для инвестиций в коммерческую недвижимость, и местные свободные денежные ресурсы все более активно вкладываются в эту сферу. И хотя пока не ясны перспективы и сроки реализации крупнейших проектов, которые трудно реализовать без иностранных инвестиций – «Екатеринбург-Сити», «Итальянский город», «Евроазиатский транспортно-логистический центр», – даже без них будущее региона в ближайшие 3–4 года выглядит впечатляюще.

При населении 12 млн. человек (8% всего населения страны) регионы Уральского федерального округа генерируют 19% внешнеторгового оборота и производят 20% российского ВВП, причем эта доля постоянно растет вместе со стремительным ростом цен на нефть и уверенным ростом промышленности. В регионе добывается 65% российской нефти и 92% газа, производится 40% продукции черной металлургии. Растут и доходы жителей округа – они занимают второе место среди российских округов (5129 руб. на человека в 2003 году). Но в регионе эти деньги распределяются далеко не равномерно. Наибольшие доходы – в северных малонаселенных российских нефте- и газодобывающих регионах: в Ханты-Мансийском и Ямало-Ненецком автономных

округах – более 16 тыс. руб. на человека; а наименьшие доходы в Курганской области – около 3 тыс. руб. на человека.

Экономический рост поддерживается и политической стабильностью – мэры и губернаторы в регионе работают по два три срока, а рекордсменом является глава Челябинска Вячеслав Тарасов, который руководит городом уже 12 лет. Около 80% жителей проживает в городах и это понятно, учитывая суровый климат региона и его промышленную специализацию. Столицей является Екатеринбург. Еще два крупных города – промышленный Челябинск и нефтяная Тюмень – соревнуются с ним за право лидерства по темпам развития коммерческой недвижимости.

Модели развития коммерческой недвижимости в различных городах существенно различаются.

В Екатеринбурге (1,3 млн. чел.) развитию недвижимости способствуют статус столицы округа, пересечение основных финансовых потоков, развитая промышленность, активная работа местной администрации по созданию программ развития города и лоббированию его интересов как евроазиатского делового и логистического центра. При наличии собственных инвестиционных и административных ресурсов руководство уральской столицы в первую очередь оказывает содействие местным предпринимателям и строительным компаниям. Поэтому проекты, реализованные с участием московских и зарубежных компаний, можно пересчитать по пальцам, несмотря на их огромное количество.

Челябинск (1,1 млн. чел.), оставленный на административной периферии, сохраняет темпы развития за счет мощной промышленности и строительной индустрии. Последняя пользуется в городе, которым руководит бывший строитель, несомненной поддержкой. Уровень развития строительной индустрии позволил местным фирмам участвовать в осуществлении и московских проектов, а самому Челябинску – выйти на 4-е место в стране по объемам жилищного строительства.

Тюмень (0,5 млн. чел.) развивается за счет огромных денежных потоков, которые идут от нефтегазовой индустрии

ХМАО и ЯНАО, входящих в область, и самой Тюменской области. Только внешнеторговый оборот Тюменской области составил в 2003 году \$18 млрд. Высокие доходы населения и наличие свободных финансовых ресурсов подхлестнули создание проектов, в первую очередь в потребительской сфере. В офисной недвижимости их меньше, поскольку число малых и средних предприятий не так велико, а многие крупные компании региона имеют собственные впечатляющие офисы.

Офисная недвижимость

Наиболее активное строительство офисов развернулось в Екатеринбурге и Челябинске. Причем Екатеринбург – безусловный лидер. По объему строительства офисных площадей он уступает только Москве и Санкт-Петербургу. Здесь размещают офисы как местные компании, так и крупнейшие компании УрФО, России и зарубежья.

Екатеринбург был одним из первых регионов, где появились проекты деловых центров класса А – в 1998 году открылся Центр международной торговли Екатеринбурга (ЦМТЕ). В нем разместились офисные помещения, пятизвездочная гостиница «Атриум палас отель», бизнес-центр. И по сей день это самое престижное и дорогое место в городе для размещения офисов – помещения заня-

INFORMATION

Общие характеристики/General characteristics

Население (% населения страны)/Population (% of total)12 381 500 (8.5%)
Площадь, кв. км (% страны)/Area. sq. km (% of Russia)1 788 900 (10.5%)
Количество городов/Number of cities112
Плотность населения/Population density7 чел. на кв. км./people per sq. km
Численность экономически активного населения/ Size of economically active population6.5 млн./mln
Уровень безработицы/Unemployment7.5%
Доля городского населения/Urban population80%
Доля сельского населения/Rural population20%

УРАЛЬСКИЙ ФО



ли такие компании, как ЕБРР, KRKA, ИА «Рейтер», «Городисский и партнеры», Volvo, «БАЗ-СУАЛ», «УралСиб», IFC. Сейчас идет строительство второй очереди – выставочного, делового и развлекательного комплекса высотой 24 этажа и стоимостью \$36 млн. Срок ввода в строй первой части намечен в 2005 году. В течение долгого времени ЦМТЕ был единственным офисным объектом класса А в регионе. И только в XXI в. в городе стали появляться инвестиционные возможности для массового строительства качественных офисных помещений и спрос на такие помещения – в первую очередь со стороны иногородних компаний, начавших активную региональную экспансию на Урал и далее на восток.

Сейчас в городе одновременно строится более 10 крупных деловых центров – «Уральский рабочий», на ул. Крестинского, на ул. Большакова, бизнес-центр «Манеж», «Восточный», «Уральский», «Втузгородок» и другие со сроками ввода в строй в конце 2004 и в 2005 году. В 2004 году уже введен в строй «Корин-центр» с основным арендатором – «КМБ-Банком». С апреля 2004 года конкуренцию в классе А ЦМТЕ составляет 18-этажный комплекс «Антей» в центре Екатеринбурга, построенный местным «мебельным» предпринимателем Андреем Гавриловским. Крупнейшим арендатором здесь стал Raiffeisenbank.

В зависимости от объема инвестиционных ресурсов девелоперы Екатеринбурга (как, впрочем, и Челябинска) проводят различную политику работы с буду-

щими клиентами деловых центров. Часть из них продает помещения уже на стадии строительства, чтобы восполнить недостаток финансирования, другая часть – с более мощными инвесторами – сдает помещения в аренду. Активно развивается в городе долевое строительство, когда компания, получившая участок под застройку, привлекает деньги других достаточно крупных компаний, которые станут совладельцами будущего здания.

В отличие от наиболее известных компаний, местные малые предприниматели, которых насчитывается несколько десятков тысяч, как и ранее, предпочитают размещать свои офисы в перепрофилированных бывших заводских, административных, проектных зданиях, где стоимость аренды в 2–3 раза меньше. Но и их требования к качеству офисных площадей и управления ими постепенно повышаются.

Одновременно с проектами, реализуемыми по инициативе местных предпринимателей, в Екатеринбурге с переменным успехом идет подготовка проектов целых деловых кварталов – по инициативе администрации города. Крупнейший проект – «Екатеринбург-Сити» в районе областной администрации собирает инвесторов с 2001 года. За это время были проведены переговоры с крупнейшими российскими и зарубежными компаниями и инвесторами – ЕБРР, НСН, «Бовис», «Евраз-холдинг». Однако до начала строительства дело пока так и не дошло.

Не менее грандиозный проект – «Итальянский квартал» стоимостью около

\$300 млн. Его планируется реализовать совместно с городом-побратимом Генуей. В квартале будут офисные, торговые, развлекательные площади, жилые дома, таможенный терминал – запланирован целый район с единой концепцией.

В Челябинске объемы строительства офисных помещений в последние годы также быстро нарастают. По данным компании «Энергоинвест», в 2004 году на рынок будет выведено 50 тыс. кв. м офисных помещений, в 2005 году – 66 тыс. кв. м, а в 2006 году – уже 110 тыс. кв. м. 80% этих площадей, как и в Екатеринбурге, тяготеют к центру города.

Первенцем на рынке качественных офисных помещений в Челябинске является бизнес-центр «Спиридонов», открытый местным предпринимателем Михаилом Спиридоновым в 1999 году. В последние годы к строительству деловых центров и целых деловых кварталов в городе приступили как крупнейшие местные компании – «Монолит-Инвест», «Челябинск-Стройиндустрия», – так и вновь образованные, для которых коммерческая недвижимость стала профильной сферой деятельности, – «Авангард-Инвест», «Энергоинвест». Последняя компания создает «Парк офисов» вдоль одной из централь-

ных улиц города. К началу 2005 года будут введены в строй первые два здания класса А суммарной площадью 12 тыс. кв. м. В 2004 году в городе уже заработал бизнес-центр «Каскад». В 2005 году начнет функционировать 20-этажный офисный центр класса А «Мизар».

В Тюмени также ведется строительство офисных помещений – в ближайшем будущем будут введены в строй бизнес-центры «Плаза», бизнес-центр фирмы «Цитрон», «Никка-центр». В нефтяных городах – Сургуте, Салехарде, Нефтеюганске, Ханты-Мансийске, Нижневартовске и других – картина более прозрачна и проста: огромные многоэтажные офисные помещения построены крупнейшими нефте- и газодобывающими компаниями исключительно для собственного использования.

Торговая недвижимость

На Урале уже работают или начнут работать в течение ближайшего года большинство крупнейших торговых сетей – «Патэрсон», «Пятерочка», «СпортМастер», «М.Видео», «Мир», «Снежная королева», «Техносила», IKEA, «Дикси», «Чудо-доктор», «Дикая орхидея» и другие. Одновременно наблюдается концентрация торговли и

è  Â% î ó Ê Â ì È fl

è  ó% † Â Ú ò fl
3-1 ~Ú+ÈÏÓÂ
‡% ÌÈÏÈÒÙ +ÛÈ, ÌÓÂ
Â% † Ì È Â



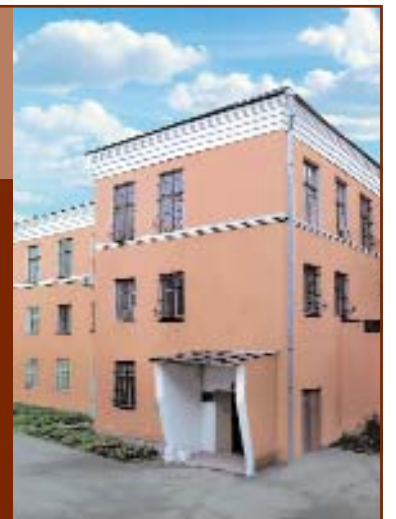
è  ó% † Â Ú ò fl
10-ÛÈ ~Ú+ÈÏÓÂ
‡% ÌÈÏÈÒÙ +ÛÈ, ÌÓÂ
, ^ÂÚ  Â ..

ул. Белинского, 56

В непосредственной близости от Центра Международной Торговли Екатеринбург – WTC Ekaterinburg. Здание прекрасно подходит под организацию Административно-Торгового Центра либо Торгового – развлекательного комплекса.

ул. Белинского, 163Б

Отдельно стоящее кирпичное здание, все коммуникации в рабочем состоянии, общая площадь 1839.1 м², площадь земельного участка 1995 м². По классификации Уральской Палаты Недвижимости объект находится в районе 1-го ценового пояса (приближен к центру города).



äóÛ+ÛÛ ° È ÚÂÛòÏ :



АЛЕКСАНДР ПЫЛИН

В Челябинске развернулось активное строительство офисных зданий

торговой недвижимости в руках крупнейших местных сетей – «Кировский», «Купец», «Молния», «Монетка», «Незабудка», «Кардинал», «Рембыттехника», «Интенсивник» и других. Постепенно происходит увеличение спроса на крупные и качественные торговые помещения.

Однако на примере трех крупнейших городов региона видно, насколько различными могут быть стратегии развития торговой недвижимости в зависимости от позиции местной администрации и влияния местных игроков рынка, а также от географического положения города.

В Екатеринбурге разработано несколько передовых программ по оптимальному размещению торговых объектов, город активно привлекает российских и зарубежных консультантов, регулярно проводит конференции и семинары для руководителей торговых компаний. Политика «просвещения и управления» на фоне высокого потребительского потенциала дает плоды уже много лет – в городе очень низкий процент рыночной торговли, работают крупнейшие в УрФО сети супермаркетов «Кировский» и «Купец», сеть гипермаркетов «Монетка», торговые центры и комплексы «Екатерининский», «Юго-Западный», «Дирижабль», «Успенский», «Мытный двор», «Универбыт» и другие.

Екатеринбург является третьим в России по количеству выведенных на рынок проектов крупной торговой недвижимости – таких планируется ввести в ближайшие три года более тридцати. До конца 2004 года будут введены в строй ТЦ «Купец», «Восточный», «Урал» и другие проекты. Об уровне развития индустрии говорит и тот факт, что владелец крупнейшего в регионе ТРЦ «Екатерининский» – компания «Лидер» – начала строительство первого в УрФО аквапарка площадью 44 тыс. кв. м.

Но, несмотря на значительные объемы ввода в строй объектов торговой недвижимости, цены на нее здесь – одни из самых высоких в России. Цена продажи составляет от \$700 для первых этажей в спальных районах до \$3500 для элитных проектов в центре города.

Учитывая бурный рост сектора торговой недвижимости (осваивается более 100 участков) администрацией города при поддержке компании «Урал-Гермес» были разработаны программы размещения торговых объектов в городе – «Центральная торговая зона» и «Торговые узлы Екатеринбурга». Первая программа предполагает, например, вывод промышленных предприятий из центра города, увеличение количества продовольственных магазинов в центре. Программа «Торговые узлы» будет способствовать созданию торгово-бытовых центров на пересечении крупнейших магистралей города и в центрах спальных районов.

Но при высокой организованности процесса развития торговой недвижимости и открытости новым идеям проявляются низкая степень лояльности к местным компаниям, а также сильное влияние местных крупнейших сетей на экономику и политику потребительского рынка. На этом фоне начавшееся зимой 2004 года строительство здесь торгового центра «Парк Хаус» самарской ГК «Время», где разместятся «СпортМастер», «Техносила», «Л'Этуаль» и, предположительно, Villa, можно считать несомненным прорывом, так же, как и принятое решение о выделении участка для комплекса ИКЕА и подготовку к началу строительства этого объекта. А вот компания METRO СС, несмотря на многочисленные переговоры, участок пока не получила.

Одновременно с защитой своей территории екатеринбургские компании активно осваивают прилегающие земли.

Так, компания «Лидер» строит ТЦ в городах Каменск-Уральский, Курган, Нижний Тагил. Она же претендует на строительство крупного ТРЦ в Челябинске. Планы экспансии есть и у «Кировского», входящего в двадцатку крупнейших российских продовольственных сетей, – им прорабатываются схемы открытия магазинов в Перми и Челябинске. Местная сеть электроники и бытовой техники «Кардинал» работает, например, в Тюмени, Нижнем Тагиле, Новоуральске.

В Челябинске, несмотря на то что его потребительский потенциал на 30–40% ниже, чем у Екатеринбурга, уже работает гораздо больше известных сетей – «Пятерочка», «Дикси», «М.Видео», «Мир», «СпортМастер», «Патэрсон» и другие, но при этом современные торговые центры просто отсутствуют. Их роль выполняют крупные торговые комплексы «Никитин-

ский», «Синегорье», «Торговый центр» и торговые галереи «Молодежная мода», «Гостиный двор», «Покровский пассаж». Однако уже готовится к старту около 10 проектов строительства крупных современных торговых объектов, инвесторами которых выступают московские, екатеринбургские, самарские и местные структуры. Многие крупнейшие проекты в сфере торговой недвижимости тяготеют к новым жилым кварталам, которые будут построены в ближайшие два-три года. Так, «Финансово-Строительная компания» возведет жилой квартал «Западный луч» площадью около 300 тыс. кв. м. В квартале разместится и торговоразвлекательный комплекс областного значения площадью до 80 тыс. кв. м. Планируется построить торговый центр и в жилом квартале на 250 тыс. кв. м, возводимом московской компанией «Инком-Недвижимость». Еще один крупный проект торговой недвижимости связан с преобразованием поймы реки Миасс в центре Челябинска. На заброшенном участке поймы компания «Энергоинвест» возведет молл «Восточная набережная» при поддержке московской компании «Торговый Квартал – Регион». В спальном районе строительная компания «Монолит-инвест» возведет торговый центр площадью 60 тыс. кв. м. Создание его курирует «КЦ Питер» из Санкт-Петербурга. В 2005–2006 годах будут введены в строй гипермаркеты «Карусель» и «Незабудка», торговый комплекс METRO.

В Тюмени интенсивно строятся современные торговые комплексы, призванные обеспечить товарами как местных жителей, так и приезжающих за покупками жителей Севера. Первым в городе был введен в строй ТЦ «Южный», значительную часть которого занял гипермаркет товаров для дома. Сейчас в городе строится более 20 торговых комплексов и центров, среди них – крупные центры компаний «Сибинтел» и «Тюменьстройинвест». Однако в отличие от торговых центров Екатеринбурга и Челябинска тюменским пока не приходится рассчитывать на внимание со стороны крупнейших, особенно продовольственных, сетей – в силу большой удаленности города от Москвы.



ДМИТРИЙ СУХОРОСОВ

Торговый центр сети «Купец» в Екатеринбурге

Складская недвижимость

Крупнейшими транспортными и логистическими узлами региона являются Екатеринбург и Челябинск. В обоих городах до недавнего времени новых складских помещений не возводилось. Быстрорастущий спрос на складские помещения возмещался с основным за счет высвобождения площадей крупных предприятий, в том числе военно-промышленного комплекса. Одновременно с ростом спроса росли и цены на аренду складских площадей. По данным Уральской палаты недвижимости, за 2000–2003 годы в Екатеринбурге они выросли в среднем в два раза в долларовом исчислении.

В столице Урала есть несколько крупных владельцев складских комплексов, которые предлагают услуги по ответственному хранению товаров и аренде складских площадей – «Русская логистическая служба» (обслуживает «Стиморол», «Нестле» и «Ондулин»), «Юнистор» (обслуживает Unilever, концерн «Калина» и P&G), «ФМ Ложистик Восток», терминал «Северный», Уральский логистический центр, «Уралтранстерминал». Многие крупнейшие региональные дистрибуторы, например «Юниленд-Екатеринбург», также владеют складскими комплексами и берут товар на ответственное хранение.

В последнее время началось расширение имеющихся и строительство новых складских комплексов. Так, терминал «Северный» вырастет на 10 тыс. кв. м. Новый складской терминал в районе аэропорта Кольцово возводит французская компания Frans Maas Group в сотрудничестве с медицинским холдингом «Юнона» (МХ «Юнона»). Инвестиции в первую очередь центра площадью 10 тыс. кв. м оцениваются в \$5 млн. В перспективе площадь центра составит 35 тыс. кв. м.

Администрацией города разработана программа по выводу ряда складских помещений из центра города, а также

программа «Евроазиатский транспортно-логистический центр». Для ее реализации создано ОАО «Евроазиатский международный транспортно-логистический центр», учредителями которого стали правительство Свердловской области, администрация Екатеринбурга, ЗАО «Уралконтейнер», страховое общество «Экспресс-гарант», акционерные общества «РостЭК-Екатеринбург» и «Лори». По окончании проекта появится крупнейший в России складской терминал и транспортно-перевалочный узел. Он будет работать в единой системе с аэропортом Кольцово, Свердловской железной дорогой и с крупнейшими региональными автомагистралями. Учитывая, что Челябинск находится всего в 200 километрах от Екатеринбурга, этот комплекс после реализации станет ключевым для всего УрФО.

Заклучение

Объемы строительства в регионе настолько велики, что через 3–4 года стремительный рост цен продажи и аренды недвижимости не только прекратится, но и может принять отрицательный характер. Ведь только офисной недвижимости классов А и В за это время будет введено до 500 тыс. кв. м, не меньше и современной торговой недвижимости. Одновременно будет наблюдаться постепенное возникновение проектов как торговой, так и офисной недвижимости в не менее богатых средних и удаленных городах региона – Магнитогорске, Нижнем Тагиле, Нижневартовске, Сургуте. Однако многие проекты в случае падения цен на нефть ждет незавидное будущее. А вот складским проектам, направленным на транспортные потоки из Европы в Азию, это грозит в меньшей степени.

Впрочем, основной угрозой для успешности многих проектов на Урале становится не конъюнктура цен на



В Челябинске современные торговые центры пока отсутствуют

нефть и металл, а отсутствие опыта и знаний при создании объектов коммерческой недвижимости, построении эффективных и квалифицированных управляющих компаний. И хотя многие местные девелоперы уже обращаются к опыту ведущих компаний Москвы и Санкт-Петербурга, проходят стажировки за рубежом, учатся на международных курсах, большинство так и строит по старинке, заказывая проекты в проектных бюро, которые когда-то создавали военные заводы. Что принесут нефтяные деньги, помноженные на евроазиатские амбиции региона и по-

деленные на отсутствие опыта? Ждать осталось недолго... ■

Автор благодарит Уральскую палату недвижимости (Екатеринбург) в лице Михаила Хорькова, компанию «Урал-Гермес» (Екатеринбург) в лице Александра Засухина, общество «Малышева-73» (Екатеринбург) в лице Дмитрия Сарапульцева, «Энергоинвест» (Челябинск) в лице Алексея Лебеда, Центр международной торговли Екатеринбурга в лице Ирины Самородовой и лично Евгению Селищеву (Екатеринбург) за оказанное содействие в подготовке статьи.



Центр
Международной Торговли
Екатеринбург
и Атриум Палас Отель



представляют

Выставочный, Деловой и Развлекательный Комплекс

ул. Белинского – Народной воли

ПЛОЩАДИ В АРЕНДУ И СОБСТВЕННОСТЬ

- Выставочные залы
- Конференц-залы
- Магазины – от 50 кв. м
- Офисы – фиксированной и свободной планировки
- Квартиры длительного проживания
- Пентхаусы
- Рестораны, кафе
- Дискотека
- Боулинг, бильярд
- Казино, игровые автоматы
- Фитнесс-центр

620026 ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. КУЙБЫШЕВА, 44
Тел: +7 (343) 359-60-60, 359-63-73 Факс: +7(343) 359-60-61
E-mail: project@wtc-ural.ru • http://www.wtc-ural.ru

INFORMATION

Уральский федеральный округ/Ural Federal District

Административные единицы (область, край, округ)/Administrative regions Ямало-Ненецкий автономный округ, Ханты-Мансийский автономный округ, Свердловская, Курганская, Тюменская и Челябинская области/Yamalo-Nenetsky Autonomous District, Khanti-Mansiysky Autonomous District, oblasts - Sverdlovskaya, Kurganskaya, Tyumenskaya and Chelyabinskaya

Центр/Center Екатеринбург/Ekaterinburg

Крупнейшие города/Largest cities ... Екатеринбург, Челябинск, Тюмень, Магнитогорск, Нижний Тагил, Курган, Сургут, Нижневартовск/Ekaterinburg, Chelyabinsk, Tyumen, Magnitogorsk, Nizhny Tagil, Kurgan, Surgut, Nizhnevartovsk

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) 1400 млрд. руб./bln rub./ 9.5%

Оборот оптовой торговли/Wholesale turnover 526 млрд. руб./bln rub./ 18.7%

Оборот розничной торговли/Retail turnover 380 млрд. руб./bln rub./ 15.9%

Инвестиции в основной капитал/Investment in fixed capital ... 449 млрд. руб./bln rub./ 6.1%

Доля инвестиций в основной капитал в округе в общем объеме по РФ/
Portion of fixed capital investment in Russia 20.5% / -0.3%

Объем иностранных инвестиций/Foreign investment 5.6 млрд. долл./bln US\$/ 124%

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

Номинальная средняя заработная плата/Nominal monthly salary ... 8178 руб./rub.

Денежные доходы населения на душу населения/
Average monthly income per capita 5972 руб./rub.

Потребительские расходы в среднем на душу населения/
Consumer expenditures per capita 3454 руб./rub.

Eurasian Ambitions and Petroleum Realities

Alexander Pypin

The Ural Federal District is becoming more and more attractive for investments into commercial real estate, and available local capital is being increasingly more actively directed toward that segment. This is due to the price increase of its natural resources, the rise in consumer potential in the region, and its growing importance as a transportation highway between Europe and Asia.

With a population of 12,000,000 people, or 8% of the inhabitants of the Russian Federation, the regions of the Ural Federal District generate 19% of the volume of foreign commerce, and account for 20% of the Russian GDP, and these figures are constantly rising. This region accounts for 65% of the crude oil and 92% of the gas in Russia, as well as 40% of the ferrous metallurgical production. The income of the population is on the rise as well: at 5,129 rubles in 2003, it was second among all Russian districts. But this money is not distributed evenly. The highest income levels are to be found in the northernmost oil- and gas-producing regions, such as the Hanty-Mansiisk and Yamalo-Nenetsk Autonomous Districts, where the per capita income is over 16,000 rubles. The lowest income, approximately 3,000 rubles per person, is in the Kurgan Region. Economic growth is supported by political stability; mayors and governors in the region remain in office for two and three terms. The holder of the longevity record is Chelyabinsk Mayor Vyacheslav Tarasov, who has served his city for twelve years.

Approximately 80% of the population lives in cities, which is understandable given the harsh climate and the industrial specialization. The capital city is Ekaterinburg, with 1.3 million inhabitants, the fifth-largest in Russia. Two other large cities, Chelyabinsk, famed for its industry, and oil-rich Tyumen, are vying with Ekaterinburg for first place in the pace of commercial real estate development.

In Ekaterinburg, the real estate boom is aided by its status as the local capital, its well-developed industry, and the efforts of the administration to create programs to develop the city and to lobby on behalf of its interests. With its investment and administrative resources, the municipal government helps local entrepreneurs and construction companies first, so that out of the huge number of projects already completed, those implemented with the par-



A 'Monetka' retail chain outlet in Ekaterinburg

ticipation of Moscow or foreign companies can be counted on one hand.

With 1.1 million inhabitants, Chelyabinsk, on the administrative periphery, is keeping up the pace of its development thanks to its powerful industry and strong construction business. Led by a mayor who is former contractor, City Hall lends its full support to the local construction industry. The rate of development in construction has allowed local companies to participate in several Moscow projects, and Chelyabinsk is currently in fourth place in Russia in the overall volume of residential construction.

In Tyumen (population 500,000), development is proceeding apace thanks to large sums of money brought in by the oil and gas industry in the Hanty-Mansiiskiy and Yamalo-Nenetsk autonomous regions, which are part of the Tyumen Oblast. In 2003, the volume of foreign trade of this oblast alone was \$18 bln. The high income of the population and the availability of financial resources have spurred on the creation of projects, primarily in the consumer sector. There are fewer office real estate projects, because the number of small and medium businesses is not great, and many large companies in the region have their own impressive offices.

Office Real Estate

The most active construction of offices has been in Ekaterinburg and Chelyabinsk. Ekaterinburg has emerged as the clear regional leader in this field, third in all Russia only behind Moscow and St. Petersburg. The offices are occupied not only by local companies, but by large regional, national, and foreign concerns as well. Ekaterinburg was one of the first regions to witness the appearance of Class A business centers, when the Ekaterinburg

International Trade Center (TsMTE) opened in 1998, with offices, the five-star Atrium Palace Hotel, and a business center. It remains to this day the most expensive and prestigious location for offices in the city, housing such companies as the European Bank for Reconstruction and Development, KRKA, Reuters News Agency, Gorodisski & Partners, Volvo, Bas-Sual, UralSib, and IFC.

The second phase of the construction is now under way: a 24-story, \$36mln. exhibition, business, and amusement complex, scheduled to be completed in 2005. TsMTE was the only Class A office building in the entire region for many years. It was only in the XXI Century that demand began for high-quality office space, along with the investment possibilities that made mass construction of good offices possible. The first to make their demands known were companies from other cities, which had begun to expand aggressively into the Urals and farther east. More than ten large business centers are currently under construction in Ekaterinburg, slated to be ready for occupancy in 2004 and 2005.

The Korin-Center opened in 2004 with anchor tenant KMB Bank. Since April, 2004, it has had a competitor in the 18-story Antei complex located in the heart of the city, built by a local furniture manufacturer named Andrei Gavrilovski. Its largest tenant is Raiffeisen Bank.

The volume of construction of office buildings in Chelyabinsk has also been growing during the past few years. According to data available to Energoinvest, 50,000 sq.m. of new offices will go on the market in 2004, 66,000 sq.m. in 2005, and 110,000 sq.m. in 2006. As in Ekaterinburg, 80% of this space will be clustered in the center of the

city. The quality leader among office buildings in Chelyabinsk is the Spiridonov Business Center, opened by local businessman Mikhail Spiridonov in 1999.

Office buildings are also being built in Tyumen, and several are scheduled to be completed and ready for occupancy in the very near future.

In the so-called 'petroleum cities' such as Surgut, Nefteyugansk, Hanty-Mansiisk, et al., the picture is much simpler: oil and gas companies have put up immense high-rise office buildings solely for their own use.

Retail Space

A number of retail chains are functioning now, or are about to start; among these are Paterson, Pyaterochka, Sportmaster, M-Video, Mir, Snezhnaya Koroleva, Tehnosila, Ikea, Dixie, Chudo-doctor, and Dikaya Orkhideya. At the same time, a concentration of trade and retail spaces can be observed in the hands of the larger local chains: Kirovsky, Kupets, Molniya, Monetka, Nezabudka, Kardinal, Rembyttehnika, Intensivnik, and others. The demand for larger and better-quality retail space is gradually increasing, but the experience of the three largest cities shows how diverse the strategy for the development of retail space can be, depending on the positions of the local administration, the influence of the local market participants, and the geographical location of the city.

Ekaterinburg has worked out several cutting-edge programs to optimize the localization of retail centers. The city is actively seeking the advice of Russian and foreign consultants, and holding conferences and seminars for the managers of companies involved in commerce. The 'Education and Management' program, set against a background of high consumer potential, has been highly productive for many years. The city has very little [open-air] market trade, but several large supermarket chains and shopping centers are operating successfully.

Ekaterinburg is third in the nation in the number of commercial real estate projects placed on the market, and over 30 are projected for the next three years. But in spite of the large volume of retail spaces built, prices are among the highest in Russia, ranging from \$700 for first-floor facilities to \$3,500 for elite projects in the city center.

In the light of the rapid development of the commercial real estate sector, the municipal administration, with the aid of the Ural-Germes Company, worked out two programs for placing retail facilities throughout the city. The first, called Tsentralnaya Torgovaya Zona (central trade zone), proposes to relocate industrial establishments outside the center of the city, and increase the number of food stores in the center. The second, Torgovye Uzly (commercial hubs), will assist in the creation of commercial centers on the main highways and in bedroom communities. A decision was made to allocate a plot of land to Ikea for the construction of its store, but despite lengthy negotiations, Metro Cash & Carry was not so fortunate.

Many of the large commercial projects are designed to appeal to the inhabitants of the new residential districts that will be built in the next couple of years. One company, for example, is building the 300,000-sq.m. Zapadny Lutch residential community, which will include an 80,000-sq.m. amusement complex.

Several modern shopping centers are under construction in Tyumen. These are designed to serve not only local residents, but also denizens of the north, who will come here to shop with the money they have earned in the oil and gas fields. Previously, these important sums bypassed Tyumen and went directly to the shopping and amusement centers in Ekaterinburg. The first shopping center to open in Tyumen was the Yuzhny, and one of its principal tenants is a hypermarket dispensing household items. More than 20 shopping centers are currently being built in that city.

Warehouses

The largest transportation and logistics hubs in the region are Ekaterinburg and Chelyabinsk. No new warehouses have been built in either city until fairly recently. The rapidly growing demand for warehouse space was filled mostly by space vacated by large establishments, including the military-industrial complex. As demand rose, so did warehouse prices. The Ural Real Estate Chamber says that between 2000 and 2003, prices doubled. Ekaterinburg has several large warehouse complexes, including Russian Logistics Service, which

serves Stimorol and Nestle; Yunistore (Unilever, P&G); and Uraltransterminal. A number of local distributors also own warehouses and lease space in them.

The municipal administration has introduced a program to relocate warehouses out of the center, for which it had formed a corporation made up of several important investors. The completed project will be the largest warehouse terminal and transportation-distribution hub in Russia. It will work in concert with the Koltsovo Airport and the Sverdlosk Railway, and will connect to the largest highways in the area. Since Chelyabinsk is only 200 km. from Ekaterinburg, the terminal will be a key facility for the entire Ural Federal District.

Conclusion

The construction volumes in the area are so large that in three or four years, when the projects currently under way have been completed, the steady increases in sale and lease prices seen during the past few years will not only stop, but may even diminish.

A number of projects involving office and commercial real estate will also be seen in cities such as Magnitogorsk and Surgut, that are less wealthy and more remote. It is important to note that many projects, particularly those in the retail sector, face a bleak future if oil prices should fall, as the buying power of the region will decline along with them. This same threat applies to a much lesser degree to warehouse projects along the



Chelyabinsk construction site

trade routes between Europe and Asia.

The main threat to the success of many projects in the Urals is not the fluctuations in oil or metal prices, but rather the lack of experience in building commercial real estate, and the inability to create and run efficient and qualified management companies. And while some developers are seeking advice from companies in Moscow and St. Petersburg, or training abroad, many others are continuing to build the old-fashioned way, and ordering blueprints from construction bureaus that used to design military facilities.

What will the combination of petrodollars, Eurasian ambitions, and lack of experience bring to the Ural region? The answer will not be long in coming. ■

The author is indebted to the following people and organizations in writing this article: Mikhail Khorkov of the Ural Real Estate Chamber; Alexander Zasukhin of Ural-Germes; Dmitri Sarapultsev of Malyshev-7; Irina Samorodova of the International Trade Center; and Evgenyua Salishcheva, all in Ekaterinburg; and Alexei Lebed of Engoinvest in Chelyabinsk.

МИР ОФИСНОЙ МЕБЕЛИ

КАЧЕСТВО, НАДЕЖНОСТЬ, ПРОФЕССИОНАЛИЗМ

The World of Office Furniture

THE LEADING OFFICE FURNITURE MANUFACTURER

К Вашим услугам бесплатно:

- Рассылка каталогов и CD-версия
- Выезд менеджера и дизайнера к клиенту
- Сборка – круглосуточно

Гарантия до 7 лет

Free of charge:

- Distribution of the catalogue and CD
- Manager and designer visit to the customer's premises
- Round-the-clock assembling service

Up to 7 years warranty

SPECIAL: Qualified consultations for foreign customers – tel.: (095) 933-77-77 add. 1279, 1368, 1125

13 лет на российском рынке

Международный сертификат качества
ISO 9001:2001 (9001:2000)

ФЕЛИКС®

www.felix.ru

КРУПНЕЙШИЙ ПРОИЗВОДИТЕЛЬ И ПОСТАВЩИК ОФИСНОЙ МЕБЕЛИ

ПРОИЗВОДСТВО, СЕТЬ САЛОНОВ/
MANUFACTURE, STORES' NETWORK

(095) 933-77-77

многоканальный
multi-channel

ALEXANDER PYPIN