

Тюменский Хаос

журналист:
 Александр Пыпин

.....
 фото:
 Александр Пыпин



❖ Тюмень – город, построенный в болотистой низине на берегах реки Туры. Основан в 1586 году близ развалин татарского поселения Чинги-Тура. В Сибири его называют «столицей деревень» – в центре города до сих пор сохранились целые кварталы деревянной застройки (частный сектор) и незаасфальтированные дороги, а в аэропорту багажное отделение находится в деревянном сарае. Но в последние годы Тюмень стала интенсивно застраиваться объектами коммерческой и жилой недвижимости.

«Развитие рынка коммерческой недвижимости в городе сопровождается общим подъемом градостроительной культуры, включая жилые кварталы и городские зоны рекреации», – отмечает Елена Флоринская, генеральный директор Leeds Property Group. Строительство идет такими темпами, что за год-другой здесь появляются новые улицы. Здания в центре города растут как грибы после дождя, и предсказать, какие из них будут коммерчески успешны, а какие просто заполнят свободное пространство, очень непросто. Причина такого строительного бума кроется в позиции губернатора области Сергея Собянина (недавно ставшего главой администрации президента), который лично (в буквальном смысле) курировал преобразование Тюмени из малокомфортного поселения в современный, благоустроенный, культурный город, приспособленный для достойной жизни. Чтобы в будущем упорядочить начавшуюся интенсивную застройку города, ведется разработка нового Генплана, создается трехмерная карта Тюмени.

Большинство строящихся в городе объектов многофункциональны. Причем в ходе проектирования и строительства соотношение частей разного функционального назначения может меняться неоднократно, а сам девелопер зачастую изначально не знает, что он строит – гостиницу, ресторан, офисы, боулинг или многоэтажный паркинг. Девелоперов, специализирующихся на определенном виде недвижимости, не так много, а профессионалов – и того меньше. Строительством относительно крупных объектов коммерческой недвижимости занимаются компании, ранее активно возводившие жилье («Тюменьстройинвест», «ИнкоиК», «Зодчие»), либо компании, заработавшие на северном заводе и снабжении нефтепромыслов, владельцы промышленных предприятий («Сибинтел», «Партнер», «Сибтрансмаш», «Лаптев и партнеры», «НИККА»).

В городе абсолютно не развит рынок управляющих компаний, поскольку практически отсутствуют крупные объекты, которыми целесообразно управлять. У большинства зданий к концу строитель-

ства оказывается от двух до нескольких десятков владельцев, и построить единое управление довольно тяжело. Нет и самих управляющих компаний – за ними тюменцы едут в Екатеринбург, Петербург и Москву. Зато относительно развит рынок финансирования строительства коммерческой недвижимости – здесь заметную роль играют Западно-Сибирский банк Сбербанка, Тюменское отделение Внешторгбанка и Запсибкомбанк.

Большой инвестиционный потенциал региона позволяет местным компаниям заниматься строительством, не оглядываясь на внешние инвестиционные предложения. «С иногородними инвесторами работать сложно. Между собой нам проще договориться, что и где строить. Когда же в проект приглашаются инвесторы из других регионов, начинаются долгие переговоры, многочисленные расчеты и ожидания решений», – отмечает генеральный директор ООО «Теплогазстрой» Андрей Гаранин.

Офисная недвижимость

Тюмень в советские годы была крупным научным и образовательным центром по

освоению нефтегазовых районов страны. Поэтому вдоль центральной улицы города – ул. Республики – выстроились десятки зданий НИИ. Значительную долю площадей они сегодня сдают в аренду, оставив под собственные нужды 1–2 этажа.

Крупнейшие банки и нефтяные компании построили или реконструировали здания под собственные офисы, выбрав для них наиболее престижные места. Так, офисно-научный центр «Лукойла» стоит на пересечении улицы Первомайской (ведущей к вокзалу) и ул. Республики. На пересечении ул. Республики и ул. Мельникайте (второй по значимости транспортной магистрали города) находятся здания «Газпрома» и «Трансгаза». Ожидается открытие офисов компаний Halliburton и Schlumberger, строит свой офис ТНК-ВР, «центр прибыли» которой по просьбе губернатора области был перенесен в Тюмень. Большинство корпоративных зданий во многом соответствует классу А, однако снять офис в них сторонним компаниям невозможно.

Первый офисный центр класса А (по заверениям владельцев) открылся в Тюмени в феврале 2005 года. В бизнес-цен-



тре «Тюмень – Plaza» на ул. Челюскинцев (историческая часть города) разместились банк «Дипломат» (инвестор строительства), Управление Федерального казначейства по Тюменской области и «Южная Тюменская нефтяная компания». Центр площадью 10 тыс. кв. м оснащен лифтами OTIS, имеет подземную автостоянку, конференц-зал, кафе, систему видеонаблюдения. Офисные площади здесь предлагаются к покупке по 55 тыс. руб./кв. м.

Не только казначейство, но и другие подразделения государственных органов Тюмени предпочитают занимать современные офисные центры. Так в бизнес-центре «Демидов Стан» на ул. М. Горького (центр города) разместилась регистрационная палата Министерства юстиции. В этом помещении класса В есть входная зона с охраной, кафе, конференц-залы. Еще одно крупное здание, которое можно отнести к классу В, – «Менделеев-Хаус» на ул. Немцова. В нем размещаются компании «Лаптев и партнеры», «Банк Купеческий», «Сибгео», DIPTON ENT LTD.

В центре города строится около 20 офисных зданий. Площадь большинства из них – несколько тысяч квадратных метров. Крупнейшие проекты – «Гостинный двор» (17,4 тыс. кв. м) и административный корпус в «Серебрянниковском квартале» («Тюменьинвестстрой»), которые должны быть введены в строй в 2007 году.

рынка качественной торговой недвижимости и современных форматов торговли. Город уже попал в поле зрения крупнейших сетей. Здесь открыли свои магазины «Эльдорадо» (4), «Мир» (2), «Техносила» (1), «СпортМастер» (2). В следующем году ожидается открытие «Перекрестка» и первых «Патэрсонов», а также McDonalds в ЦПКиО и на площади 400-летия Тюмени. Уже работает ресторан «Киш-Миш» Аркадия Новикова. В ноябре открылся первый в Сибири комплекс Metro cash & carry на ул. Мельникайте. Вложения в комплекс площадью 7,5 тыс. кв. м с парковкой на 500 автомобилей составили 18 млн. евро. Сети цифровой техники («Евросеть», DIXIS, «Связной») и игровых автоматов («Джек-пот» и «Вулкан») приобретают и арендуют помещения на главных торговых улицах – Республики и Ленина. На ул. Республики также разместились «Адамас», Sela, Oggi, «Монарх», Terranova, LeFutur. МЕХХ и «Баскин-Роббинс» предпочли ул. Герцена, а магазины «ТВОЕ» и LG – одно из зданий железнодорожного вокзала. Спрос на торговые помещения подогревают и екатеринбургские компании – сеть «Монетка» открыла уже четыре супермаркета, причем под один из них реконструировано здание бывшего картодрома (3600 кв. м). Также в городе работает магазин екатеринбург-

чьявая современными торговыми комплексами с известными марками. Исторически сложившаяся торговая площадка города находится в границе улиц Орджоникидзе, Ленина, Герцена и Мориса Тореза. На ней расположены реконструированный ЦУМ, ТК «Рентал», «Эльдорадо» и центральный продовольственный рынок. До недавнего времени здесь работал центральный вещевой рынок – сейчас на его месте возводится торговый комплекс площадью 19 тыс. кв. м. Для его строительства создано МУП «Дирекция по строительству рыночного торгового комплекса». Предприниматели, торговавшие на рынке, внесли свои доли – после окончания работ каждый получит в собственность секцию.

В центре города за последние несколько лет открылся ряд небольших торговых комплексов. Так, на базе бывшего комбината быта на ул. Первомайская создан ТД «Сибирь» – на первых четырех этажах разместились торговые арендаторы, а на первом уровне – многочисленные предприятия сферы услуг. Верхние этажи 10-этажного здания отведены под офисы компаний. На пересечении ул. Первомайская и Республики открылся ТК «Москва». Однако по планировке и отделке он больше напоминает дом культуры и практически пустует. Известен также ТК «Новый Пассаж» на ул. Советской – с крупнейшим в городе супермаркетом на 2 тыс. кв. м. На ул. Ленина,

«Л`Этуаль», «Красный куб», Ессо, Wool street, Naf-Naf, Savage, Puma, «Бюстье», Domani, «Евросеть», «ТВОЕ», «Алан Манукян», Baltman, «Для Души и Души», «Глория Джинс», Мехх, Puma, Fabiani, Carlo Pozolini и т. д. Запущен 4-зальный кинотеатр сети «Интеркино» (г. Сургут) на 610 мест с ресторанным двориком в составе «Холидей-Пицца», «Чао-Какао», «Избушка», «Крошка-Картошка», «Хоттабыч». В цокольном этаже открылся первый в городе гипермаркет «Мегамаст» площадью 5 тыс. кв. м. Рядом расположена парковка на 700 машино-мест. Помещение в 400 кв. м можно было снять в аренду по ставке 2500 руб./кв. м в месяц. Кредитор проекта – Западно-Сибирский банк Сбербанка, а девелопером центра выступил холдинг «Сибинтел». В многопрофильный холдинг входят заводы пластиковых окон и мебели, автосалоны. Компания занимается поставками продуктов питания и медицинской техники в северные города и даже содержит футбольную команду.

Еще один проект холдинга расположен на ул. М. Горького – это ТЦ «Гудвин» площадью 38 тыс. кв. м. Первая очередь центра открылась во второй половине декабря 2005 года, вторая планируется к открытию во II квартале 2006-го. Кредитором проекта выступил тюменский филиал Внешторгбанка, а генеральным подрядчиком – Renaissance Construction. «Мы отказались от услуг местной строительной компании, которая строила «Премьер», в пользу зарубежной. Турецкие компании лучше организуют строительство», – отмечает Марк Добрянский, директор по маркетингу компании «Сибинтел».

Неподалеку от «Гудвина» возводит торгово-офисный центр «21 Век» площадью 21 тыс. кв. м компания «Терра». Андрей Галанин, генеральный директор ООО «Теплогазстрой» (ген. подрядчик строительства) сообщил, что стройка завершится в 2007 году. Компания «Партнер» в 2006 году в Заречном микрорайоне на ул. Профсоюзной откроет торговый центр площадью 15 тыс. кв. м с гипермаркетом «Браво» и магазином «МИР». Строительство крупного торгового объекта планирует «Седьмой континент», выбирает площадку для строительства «Ашан».

Всего в городе в ближайшие два-три года будут введены в строй около 25 новых объектов с торговыми площадями, которые удовлетворят потребности местных предпринимателей, а также федеральных торговых сетей. Это приведет к тому, что арендаторы станут покидать некачественные объекты. CRE

Автор благодарит главного редактора журнала «Квартирный вопрос» (г. Тюмень) Светлану Ахмеднабиеву и председателя совета директоров агентства недвижимости «Адвекс-Т» Сергея Сухарева за помощь в подготовке материала.

Благодаря большому потребительскому потенциалу «нефтяная столица» выглядит очень перспективной с точки зрения развития рынка качественной торговой недвижимости и современных форматов торговли.

Также много офисных площадей появится на бывшей территории ЗАО «Завод строительной техники», выведенного из центра города «Сибинтелом». Кроме того, есть утвержденный Градостроительным советом проект делового центра «Петр Великий» (ЗАО «Тюменьпроминвест»). Здесь планируется строительство 18-этажного здания (площадь 35 тыс. кв. м) с офисами (22 тыс. кв. м), гостиничными номерами и 5-этажной парковкой на 380 мест.

Приобрести офисные площади в Тюмени можно от 20–30 тыс. руб./кв. м в новостройках на окраинах до 40–60 тыс. руб./кв. м – в центре города, а арендовать по ставке от 300–400 руб./кв. м в мес. на окраинах до 800–1000 руб./кв. м в мес. – в престижных деловых центрах и на главных улицах.

Торговая недвижимость

Тюмень – далеко не город-миллионник. Но жители города зарабатывают в два раза больше екатеринбуржцев, а по обороту розничной торговли на душу населения Тюмень находится на втором месте после Москвы. Благодаря большому потребительскому потенциалу «нефтяная столица» выглядит очень перспективной с точки зрения развития

ской сети бытовой техники «Кардинал». Экспансия федеральных сетей не встречает серьезного сопротивления и ограничена больше проблемами логистики – объектов недвижимости возводится предостаточно, хотя качество их не всегда соответствует требованиям современной торговли. Местная торговля вряд ли сможет освоить все, что возводится, тем более что в большинстве своем она не сетевая.

По данным компании LCMS, общий объем рынка торговой недвижимости Тюмени по состоянию на июнь 2005 года оценивается в 387 264 кв. м. Рынок торговых центров представлен 25 объектами общей площадью около 100 тыс. кв. м. Рынок аренды помещений в торговых центрах составляет 65 200 кв. м торговых площадей (57,2%). Арендные ставки в торговых центрах и лучших торговых коридорах составляют 1000–2500 руб./кв. м, в спальных районах – 350–500 руб./кв. м. «В Тюмени достаточно высока стоимость торговой недвижимости: по условиям одной из последних сделок в центре города цена 1 кв. м составила \$5 тыс.», – отмечает Елена Флоринская.

Крупноформатная торговая недвижимость в городе представлена разнообразно – начиная от крытых рынков и закан-

которую называют «золотой» (на ней стоят 5 ювелирных магазинов), находится Модный дом «Корона».

Известная в городе многопрофильная компания «Партнер» – поставщик строительных материалов в северные города, владелец сети магазинов строительных материалов «Строймаркет», деревообрабатывающих и строительных предприятий – в ноябре 2005 года ввела в строй вторую очередь огромного центра товаров для дома и ремонта «Южный» на ул. Мельникайте. Его строительство велось на кредит Западно-Сибирского банка Сбербанка. Буквально в квартале от «Южного» в сентябре открылся его конкурент – ТД «Европа» площадью около 6 тыс. кв. м на ул. Чкалова. Однако конкуренции никто не боится – в городе бум жилищного строительства и строительного-отделочных работ.

Единственный на сегодняшний день торгово-развлекательный центр в городе – «Премьер» – расположен на пересечении ул. Мельникайте и ул. 50 лет Октября. Его первая очередь заработала в начале 2005 года, а вторая – в ноябре 2005-го. Сейчас на трех уровнях комплекса площадью 32 500 кв. м представлены такие арендаторы, как «Биг-Маг», «Спортмастер»,



Tyumen Chaos

author:
Alexander Pypin

photography:
Alexander Pypin



❖ Tyumen is a city built on marshy lowlands on the banks of the river Tura. It was founded in 1586 near the ruins of the Chingi-Tura Tatar settlement. It was known in Siberia as the “village capital” and even today whole city center districts consist of wooden houses and unpaved roads, as travelers arriving at the Tyumen airport obliged to pick up their baggage from a wooden shed. However, modern commercial and residential buildings have begun to appear throughout the Tyumen region.

The city's commercial real estate market is growing in line with the development of city planning, which includes residential districts and leisure zones in the city center,” notes Elena Florinskaya of Leeds Property Group. The city is transforming at such an intensive pace that within a year or so new streets will appear. Today, you can count up to 300 cranes towering over Tyumen's skyline and over 40 commercial real estate projects are underway – no less than in Yekaterinburg; however, it is almost impossible to find detailed information on any one of them. As oil prices have risen, sizeable amounts of cash have been gushing into this “oil capital.”

The commercial real estate market's current situation is comparable to the chaos after a huge explosion – buildings are being erected on every corner of the city center and it is very difficult to predict which of them will be commercially successful. The reason for Tyumen's construction boom can be attributed to the regional governor Sergey Sobyenin (recently promoted to Head of the Presidential administration) who personally promoted Tyumen's transformation.

A strange feature of most of the buildings being erected is that they are called multi-purpose. In fact, throughout the design and construction, a site's specific designation can change more than once, and so from the outset developers may not know what they are building – a hotel, restaurant, shopping center, office com-

plex, bowling alley or a multi-story parking facility. There are not many developers who are specialized in a particular type of real estate, and there are even fewer who can be considered professional developers. Relatively large buildings of commercial real estate are being erected by companies formerly involved in residential construction (Tyumenstroyinvest, Inkoik, Zochyeh), or by companies involved in supplies and deliveries for the oil sector, owners of industrial companies (Sibintel, Partner, Sibtransmash, Laptev and Partners, NIKKA). Large companies involved in oil and gas production and refining as well as banks are building or rebuilding headquarters for themselves (Gazprom, Transgas, Lukoil, Sberbank). There is no market for real estate management companies here in so far as there are almost no large commercial real estate buildings with multiple tenants. At the same time, the market for financing construction is comparatively well-developed, and Sberbank's Zapadno-Sibirsky Bank, the Tyumen branch of Vneshtorgbank and Zapsibkombank all play a significant role. The region's enormous investment potential allows local companies to build without having to consider external investment proposals. “It's harder to work with investors from other cities or from Moscow. Here, we get together and agree what we're going to build where and we get on with it. When investors from other regions are invited in, negotiations take longer, you

spend more time rendering accounts and waiting for decisions to be made”, explains the general manager of Teplogazstroy, Andrei Garanin.

Office real estate

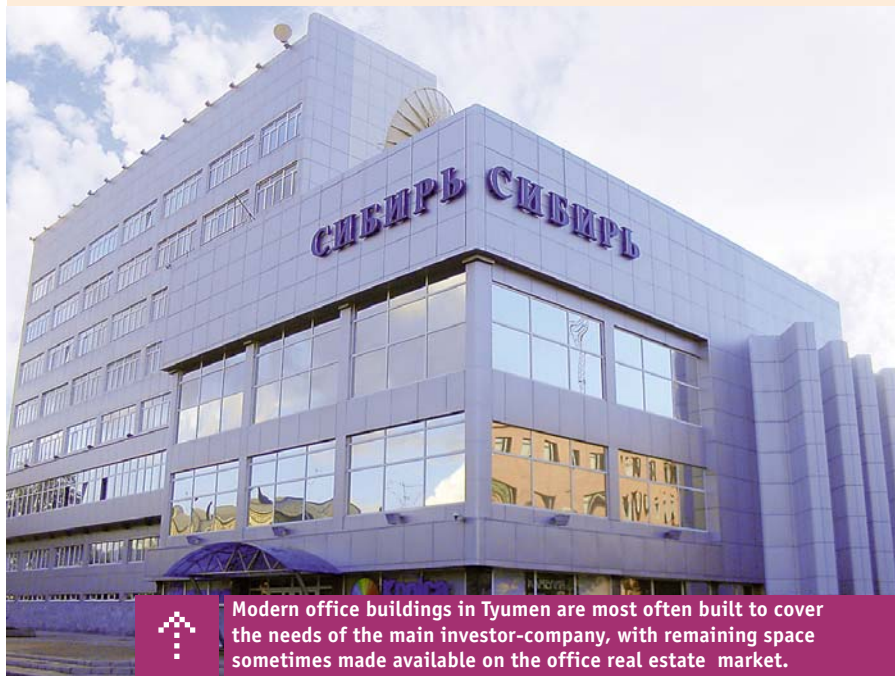
In Soviet times, Tyumen was a large scientific and educational center for the country's oil and gas regions. This is why along the city's main street – Respublika – dozens of oil companies built offices. They represent a large amount of the space available for rent, with just 1 or 2 floors being sufficient for the companies' own needs.

Large banks and oil companies are building or rebuilding their offices in the most prestigious locations. Thus Lukoil's office and scientific center is on the crossroads of Pervomayskaya street and Ulitsa Respublika (the city's main street). On the crossroads between Ulitsa Respublika and Melnikaite (the city's second most significant thoroughfare) we find Gazprom's building and Transgaz's office adjacent to it. Recently, the western drilling contractor KCA DEUTAG opened an office worth \$1.7 million. Halliburton and Schlumberger's offices are scheduled to open soon and TNK-BP are building a “profit-center” in the city, which has been transferred to Tyumen at the regional governor's personal request. Most corporate buildings can be classified as class A and it is impossible for an outside company to rent offices in them.

The first class A office center (according to local standards) opened in Tyumen in February 2005. The Tyumen Plaza on Chelyuskinstev street in the historical part of the city was occupied by Diplomat Bank (which financed the building's construction), the Tyumen Region Federal Treasury Authority and South Tyumen Oil Company. The center has an area of 10,000 sqm with OTIS lifts, underground parking, a conference-hall, cafe and video surveillance. Office space is available for purchase at a rate of 55,000 rubles/sqm.

Not only the Treasury, but also other divisions of the Tyumen regional government prefer to rent space in modern office centers. Thus, the Ministry of Justice Registration Palace is located in the Demidov Stan business center on Gorky street in the city center. This class B center has a security-controlled foyer, a cafe and conference-halls. Another large building that could be classified as class B is the Mendeleev House on Nemtsova street. Laptev and Partners, Kupechesky Bank, Sibgeo and DIPTON ENT LTD are some of the companies with leasing premises here.

In the city center, approximately 20 office buildings are under construction. Office space in Tyumen can be bought at 20,000-30,000 rubles per sqm in new buildings on the city outskirts or 40,000-60,000 rubles per sqm in the city center, while leasing costs approximately 300-400 rubles per sqm on the outskirts and 800-



Modern office buildings in Tyumen are most often built to cover the needs of the main investor-company, with remaining space sometimes made available on the office real estate market.

1,000 rubles per sqm in prestigious business centers and on the main streets.

Retail real estate

Tyumen is not nearly the size of the dozen or so "million-plus" cities in Russia. But residents here earn twice as much as in the bustling region center of Yekaterinburg and in terms of retail spending per capita, the city is second only to Moscow among cities with populations of over 500,000. Given the large consumer potential of this "oil capital" prospects would appear good for

Baskin-Robbins have preferred Hertenzen street while TVOE and LG have chosen one of the railway station buildings. The demand for retail space is being stirred even by companies from Yekaterinburg; the Monetka chain has already opened four supermarkets here. The Yekaterinburg domestic appliances chain Kardinal is also present in the city. Chains' expansion here has not encountered any serious resistance or competition, but the main obstacle is logistics – enough buildings are being built, but they do not always meet the requirements of modern

❖ A strange feature of most of the buildings being erected is that they are called multi-purpose. In fact, a site's specific designation can change more than once, and so from the outset developers may not know what they are building – a hotel, restaurant, shopping center, office complex, bowling alley or a multi-story parking facility.

developing large modern-format shopping centers. The city is already being scoped out by large domestic chains. Eldorado has opened 4 stores here, Mir - 2, Tekhnosila - 1, and Sportmaster - 2. Next year, Perekrestok will open here and the first Paterson stores as well as a McDonald's will open this year. Arkady Novikov's Kish-Mish restaurant is already in operation. In November, Siberia's first Metro Cash&Carry complex opened on Melnikaita street. Investment in this 7,500 sqm complex with car parking for 500 vehicles totaled 18 million euros. The mobile phone dealers (Evrosset, DIXIS, Svyaznoi) and video gambling operators (Jackpot and Vulkan) are acquiring and renting premises on the city's main retail corridors – Respublika and Lenina. On Respublika street, we can also find Adamas, SELA, OGGI, Monarch, Terranova, LeFutur. MEXX and

retail. The local home appliances chain is represented by Big-Mag.

According to LCMC data, the total size of the retail real estate market in Tyumen as at June 2005 was estimated at 387,264 sqm. The shopping center market comprises of 25 shopping centers with a total area of approximately 100,000 sqm. Premises for rent in shopping centers account for 65,200 sqm of space (57.2%). Renting premises in shopping centers and along the best shopping streets can cost between 1,000 and 2,500 rubles per sqm, falling to 350-500 rubles per sqm in outlying areas. "The cost of shopping premises in Tyumen is fairly high: a recent deal in the city center was signed for US\$ 5,000 per sqm" notes Elena Florinskaya.

Large-format retail real estate is available in various forms – starting from enclosed

markets and ending with modern shopping complexes with well-known brands. The city's historical shopping square is located around Ordzhonikidze, Lenin, Hertenzen and Maurice Torez streets. Here we find the rebuilt TsUM, the shopping center Rental, Eldorado, the central grocery market.

In just a few years, a whole series of small shopping complexes opened in the city. Thus, the Sibir retail center opened on the site of the former home appliances factory on Pervomayskaya street - shops are leased to tenants on the first four floors and the ground floor is occupied by the premises of a large number of service companies. The upper levels of this 10-story building are occupied by the company's offices. On the crossroads of Pervomayskaya and Respublika streets the Moskva Shopping Center opened. However, its layout and design are reminiscent of a cultural house and it is practically empty. Again on Pervomayskaya street we find the Zarya Shopping Center, but it is more like a converted five-story residential block than a shopping outlet. The Novy Passazh shopping center on Sovietskaya is also well-known; it contains the city's largest supermarket (2,000 sqm).

The diversified Partner company is well-known in the city – it supplies building materials to the northern cities, it owns the Stroymarket chain of building materials stores, in November 2005 its wood processing and building companies inaugurated the second phase of the large Yuzhny center for household and DIY goods on Melnikaita street. Yuzhny occupies a site of 20,000 sqm and the MIR chain rents premises here. Construction was financed by Sberbank's Zapadno-Sibirsky Bank. Last September, a competitor appeared within one block of Yuzhnyy Evropa with an area of approximately 6,000 sqm on Chkalova street. However, no one fears competition here – the city's is experiencing a boom in residential construction, design and DIY.

The only retail-entertainment center in the city at present is Premier. Its first phase was inaugurated in early 2005 and the second in November 2005. Currently, the three floors of this 32,500 sqm complex includes a number of brand name tenants and a 4-screen cinema of the Interkino chain from Surgut with a capacity for 610 people and with a food court including Holiday Pizza, Ciao-Cacao, Izbushka, Kroshka-Kartoshka, and Khottabych has also opened. There are also Elki-Palki and Blinoff restaurants here. A 5,000-sqm Megamart hypermarket occupies the ground level. There is adjacent parking for 700 vehicles. Premises of 400 sqm can be rented at a monthly rate of 2,500 rubles per sqm. The project was financed by Sberbank's Zapadno-Sibirsky Bank and the developer was the Sibintel holding. This diversified holding owns window and furniture factories, auto-salons, and also distributes food products and medical technology to the northern cities as well as owning a football club.

Another of the holding's projects is situated on Maxim Gorky street – the

Goodwin shopping center with 38,000 sqm. Its first phase was launched in December 2005 and the second is expected to open in the second quarter of 2006. The center will include a Perekrestok hypermarket, Tekhnosila, Banana-mama, an Interkino food court and Cinema Park multiplex, in addition to over 90 shops and parking for 800 vehicles. Up to 12,000 people per day are expected to visit. The Tyumen branch of Vneshtorgbank has financed this project, whose main contractor is Renaissance Construction. "We declined to use the services of the local construction firm responsible for building Premier in favor of a foreign one. Turkish companies are better at organizing construction. For example, they do not keep large reserves of building materials on site, they bring what they need on time," comments Mark Dobryansky, Sibintel's marketing director. The complex is being built on a site in the city center which Sibintel owns and from which it relocated a factory. A multi-story parking facility is also being built on the same site, the Peter the Great office center is planned, and Sibintel also intends to build the Troika residential complex in collaboration with Moscow's SUI-Holding. Thus, in a few year's time a whole new business and shopping district will appear in the city.

Terra, not far from Goodwin, at the Printer's House is building a shopping and office center with 21,000 sqm called 21st Century. Andrei Galanin, general manager of Teplogazstroy (the main contractor), announced that construction will be completed in 2007. Teplogazstroy is also planning to build a retail entertainment center in an outlying district of Tyumen, occupying 50,000 sqm with parking for 1,000 vehicles on a site of 5.5 hectares. In addition, a 3-story shopping center with a total area of 29,000 sqm with parking for 358 vehicles is due to appear on the 3.7 hectare site between Fedorova and Gnarovskaya streets in the city's southwest district. In 2006, Partner intends to inaugurate a 15,000 sqm shopping center with a MIR store and Bravo hypermarket on Profsoyuznaya street in the Zarechny district. Sedmoy Kontinent also intends to build a large shopping outlet not far from the METRO Cash&Carry and are in the process of acquiring a 5 hectare site for this purpose. Auchan is also choosing a site on which to erect premises.

In the next two to three years approximately 25 new commercial real estate buildings will come to completion. They are targeted to satisfy growing consumer demand as well as the needs of local businessmen and national retail chains, meaning that tenants can be expected to start abandoning poor quality buildings. cRe

The author wishes to thank the senior editor of Kvantirny Vopros (Tyumen) Svetlana Akhmednabieva and the chairman of the board of the real estate agency Advex-T, Sergei Sukharev, for their contribution to this material.