

# Тула на перепутье

Александр Пыпин

Наиболее интенсивно в городе развивается сектор торговой недвижимости. Как-никак, а 500 тыс. человек должны где-то покупать еду и одежду, технику и товары для дома. Сегодня в городе представлены все форматы торговой недвижимости – магазины, салоны, супермаркеты, дискаунтеры, продовольственные, строительные, вещевые рынки, торговые комплексы и центры. Нет только гипермаркетов – и пока их появление не планируется. На фоне бурных событий рынка торговой недвижимости развитие сектора офисной недвижимости происходит не столь активно, а первые построенные «от фундамента» объекты только-только появляются в городе.



## На орбите Москвы

Сегодня в тульском регионе проживает около 1 млн. 600 тыс. человек, за последние 10 лет население области уменьшилось на 10%. На протяжении многих веков регион был центром металлургии и оружейной промышленности. После перестройки большинство оборонных предприятий существенно уменьшили объемы производства. Сегодня по уровню социально-экономического развития Тульская область существенно отстает от соседних Московской и Липецкой областей. Конечно, как и в остальных регионах, доходы жителей растут. Так, по данным Госкомстата, в январе 2005 года средние доходы населения составили 5270 руб., зарплата – 5160 руб. Положительные изменения в производственной и социальной сферах региона, рост производства (+12,3% в 2004 году) во многом связаны с появлением подразделений и заводов таких компаний, как Procter & Gamble, Cargill, Knauf, «Балтика», «Красный Октябрь», Wimm-Bill-Dann. Многие из них были созданы в ходе покупки уже работавших местных производств крупными корпорациями. Так, компания Wimm-Bill-Dann приобрела завод соков «Дипсона», «Балтика» – местный пивоваренный завод, Procter & Gamble – комбинат «Новомосковскбыхим», Cargill – комбинат «Ефремовский».

Положительно влияет на развитие региона и резкий рост в последние годы внешнеторгового оборота – в 2004 году он достиг \$1896,9 млн., что на 60,2% больше, чем за 2003 год. 80% этого оборота составляет экспорт продукции машиностроения и металлургии, а также оборонной промышленности. Последняя тоже оживает – благодаря заказам из Индии, Китая, Ближнего Востока.

Дальнейшее развитие связывают с привлечением крупных инвесторов как на еще простаивающие производственные мощности, так и для создания новых производств. Перспективным считается перевод заводов, выводимых за территорию МКАД. «В Туле и области есть развитая производственная инфраструктура, недорогая рабочая сила, она недалеко от Москвы, и это делает перспективным размещение здесь предприятий», – отмечает начальник отдела коммерческой недвижимости «ТвинСервис» Вадим Кузнецов. Уже начат ряд инвестиционных проектов. Так, шведская фирма SCA Hygiene Products планирует построить в Туле завод по производству туалетной бумаги, завершается строительство солодовенного завода «Балтики», американская корпорация Cargill строит завод по производству крахмалопродуктов и солодовню.

Центром региона является город Тула, которая сегодня представляет инте-

рес для инвесторов в области коммерческой недвижимости. Население старинного города (основан в 1146 году), расположенного в 198 км к югу от Москвы, – 500 тыс. чел.

## Полна корбушка

Потребительский потенциал города и области постепенно растет. Оборот розничной торговли за 2004 год увеличился на 18,5% и составил 38,8 млрд. руб. (5-е место в ЦФО). Увеличивается и доля непродовольственных товаров в структуре потребления (55%). В городе уже работают магазины сетей «Гроссмарт», «Копейка», «Дикси», «СпортМастер» («Спортландия»), «Электрофлот», «Эльдорадо», «Евросеть», «Связной». Однако не все обстоит гладко – был свернут проект по открытию в городе аптек «36°6», ошиблась с выбором франчайзи ГК «Виктория», развивающая сеть продовольственных магазинов «Квартал». Наиболее интересным событием для развития торговли города в 2005 году станет перевод тульских магазинов «Дикси» под юрисдикцию международной сети SPAR. Переговоры об этом велись создателем сети «Дикси-Тула», а теперь депутатом областной Думы Антоном Белобрагим более года и завершились в декабре 2004 года подписанием соглашения о приобретении субфраншизы SPAR на Тульскую область. Крупнейшей местной продо-

вольственной сетью является «Семейная копилка», принадлежащая ГК «Посольский дом». Есть в городе и местные непродовольственные сети: салоны связи – «Символ», обуви – «Легкий шаг», парфюмерии – «Орхидея-Парфюм».

Основными торговыми коридорами города являются проспекты Ленина и Красноармейский, улицы Советская и Октябрьская. Существуют в городе и целые торговые улицы – Каминского и Пирогова: днем в этом районе старой купе-





АЛЕКСАНДР ПЫЛИН



АЛЕКСАНДР ПЫЛИН

Оборот розничной торговли в городе и области за 2004 год увеличился на 18,5% и составил 38,8 млрд. руб.

ческой застройки разворачивается шумная уличная торговля. Именно на центральных улицах и прилегающих к ним в центре города наиболее высокие цены продажи и аренды торговой недвижимости. По данным тульского агентства недвижимости «ТвинСервис», цены выкупа помещений площадью до 150 кв. м составляют \$1300–1800 за 1 кв. м, большей площади – \$1100–1300 за 1 кв. м. Помещения не на «красной линии» стоят дешевле – от \$600 до \$900 за 1 кв. м. Цена аренды также зависит от района – вдоль проспекта Ленина она меняется

по мере удаления от центра с \$50 до \$25 за 1 кв. м в мес. «Наибольший спрос наблюдается на помещения до 70 кв. м в центре города. Основными предложениями являются квартиры на первых этажах с последующим переводом в нежилой фонд. Помещений формата 250 кв. м и выше с подходящей для современных магазинов расстановкой колонн, парковкой на «красных линиях» нет, и даже старые магазины, которые были ранее выкуплены, подходят под современные форматы торговли с натяжкой», – рассказывает Вадим Кузнецов. «Свободных

мест на основных улицах нет. И даже найти помещение под расселение тяжело – на весь проспект Ленина осталось около 10 невыкупленных квартир», – отмечает эксперт тульского агентства недвижимости «АРГО» Александр Чванов. Наиболее острый спрос на свободные торговые помещения в центре города наблюдается со стороны сетей игровых автоматов, книжных магазинов и салонов связи. На крупные площади, в том числе и в спальных районах, большой спрос со стороны продуктовых сетей, как местных, так и из других регионов: активно ищут площади в городе «Магнит», «Копейка», «Самохвал», «Перекресток», местные сети – «Семейная копилка» и «Дикси». Также ищут большие площади «Электрофлот» и «Эльдорадо».

трех шагах от «Белого дома» (здание областной администрации). Несмотря на привлечение консультантов из компании Colliers International и применение современных технологий, создателям не удалось избежать некоторых типичных проблем – таких, как неудобный заезд на парковку, время от времени не работающие автоматические входные двери и эскалаторы, а также ротация арендаторов уже с первых месяцев работы. Наличие в этом небольшом по размерам центре двух конкурирующих салонов связи – «Евросеть» и «Связной», причем на одном уровне, как и, например, «Ив Роше» и Brocard, можно объяснить только выгодным положением центра и острым дефицитом форматной торговой недвижимости в городе. Видимо, по причине дефицита места многие московские операторы открылись с усеченными площадями и ассортиментом.

#### Нетульские пряники

Альтернативу размещению вдоль основных торговых коридоров предлагают торговые комплексы города. Самые дорогие площади в ТК «Интерсити» и «Ташир», а самые дешевые – в «Пролетарском» и «Миллионном». Самый современный из этих комплексов заработал в ноябре 2004 года под названием «Парадиз». Центр создан корпорацией «Ташир», руководимой армянским бизнесменом из Калуги Самвелом Карапетяном. До этого корпорация уже успела создать сеть магазинов и ресторанов «Ташир» во многих городах центральной части России. На трех уровнях расположились такие марки, как «Модный базар», Savage, «ТВОЕ», Brocard, Domani, MEXX, SELA, а на четвертом – игровые автоматы, детская площадка и пользующийся наибольшей популярностью у туляков первый в городе ресторанный дворик с пиццерией «Ташир». Центр задал новые для Тулы форматы размещения арендаторов – если в типичных торговых комплексах размер секций составлял 15–30 кв. м, то здесь – 30–60 кв. м. Сдавался в аренду центр по беспрецедентной для торговых комплексов города цене – до \$1000 за 1 кв. м в год. Оправданием тому служили статус и местоположение проекта – в самом начале главной торговой улицы города, проспекта Ленина, и буквально в

создании еще одного торгового объекта в историческом центре Тулы, буквально в 100 шагах от «Парадиза», также связано с представителем армянской диаспоры – генеральным директором «ТНИИТМаш» Папьяном Рафиком Гарниковичем. Наверное, именно благодаря его отчету и участию в создании комплекса индийских компаний появилось столь экзотичное для Тулы название – «Инд-Гарник». Первая часть «Инд-Гарника» расположилась на площадях «ТНИИТМаша», напротив «Белого дома», несколько лет назад. Затем возник проект по созданию на прилегающей территории пятизвездочной гостиницы. Строили гостиницу, а построили в итоге вторую очередь торгового комплекса, отделанного индийским гранитом. Во II квартале 2005 года здание откроет свои двери покупателям. Еще один крупный торговый объект в центре города возводит совместное предприятие с участием китайской компании «Хуа Фу» – помещения уже сдаются в аренду. В России китайцы уже имеют опыт строительства двух торговых центров – в г. Благовещенске.

Крупнейший торговый комплекс города, построенный «с нуля», был открыт еще в 2002 году. Комплекс «Интерсити» был создан московской компанией Bridge

**Калининград** Продажа производственно-складских территорий под реализацию девелоперских проектов

Все участки располагаются в зонах, перспективных для развития бизнеса

<p>Территория – 7,5 га Общая площадь строения – 10500 м<sup>2</sup> Располагается на берегу реки. Все коммуникации, удобное подъездные пути</p>	<p>Территория – 1,8 га Общая площадь строения – 3700 м<sup>2</sup> Все коммуникации</p>	<p>Территория – 2,1 га Незавершенное строительство административно-производственного здания (4000 м<sup>2</sup>)</p>
---	---	--

**LEEDS** property group

Leeds Property Group  
Тел.: (095) 916-1657  
(0112) 728-088  
факс: (095) 916-3378  
e-mail: info@leedsrpg.ru  
www.leedsrpg.ru

Investments и финансировался банком East Bridge Bank. У него выгодное местоположение – в центре города у железнодорожного вокзала, современный подход к созданию (зонирование, эскалаторы, кондиционирование) сделали его самым популярным на данный момент в городе: здесь работают «Для Души и Души», BGN, Chester, Mango, Salamander, «ТВОЕ», «Евросеть», «Электрофлот», «Эльдорадо». Однако строительство второй очереди в связи с закрытием финансирования проекта Bridge Investments оказалось заморожено. Расположенный в «Интерсити» крупнейший супермаркет города «Апельсин» в 2004 году был выкуплен холдингом «Марта» и поменял вывеску на «Гроссмарт».

Есть в городе и местные торговые «олигархи», готовые инвестировать в проекты торговой недвижимости. Уже запустил два торговых комплекса депутат областной Думы, создатель крупного торгового холдинга «Тройка» Сергей Фролов. Первый комплекс – «Тройка-Посад» работает в арендованном цехе завода «Октава» в Центральном переулке (несколько шагов от ул. Советской). В подвале «Тройки-Посада» расположился хозяйственный супермаркет сети «Тройка», на четвертом уровне – детская площадка, живой уголок, а в лестничных пролетах – картинная галерея. Для комплекса, в силу неприспособленности промышленного помещения под торговые нужды и ориентации на запросы малых предпринимателей, характерна мелкая нарезка. Впрочем, это, как и использование бывших промышленных зданий, типично для большинства торговых комплексов города. «Центр Тулы уникален тем, что располагается как раз между главными объектами города – железнодорожным вокзалом и областной администрацией, а кроме того, значительная его часть занята промышленными предприятиями», – отмечает Евгений Злотин. Более-менее «ушли» от запутанной планировки только построенные с нуля «Ташир» и «Интерсити». Второй свой центр Фролов ввел в строй в 2002 году в спальном районе в центре города, на месте долгостроя комбината бытового обслуживания. Больше всего в ТД «Фролов» туляков привлекает крупнейший в городе супермаркет товаров для дома. Кредитование проекта вел тульский филиал Внешторгбанка.

Вслед за туляками за освоение бывших промышленных площадей взялись московские компании. Компания Taurus Estate получила в 2004 году у завода «ТулаТочМаш» два здания. В первом из них планируется создать мебельный центр (открытие в 2005 году) – тульский вариант «Трех Китов»: каждый из 4 торговых этажей комплекса будет отведен под определенный вид мебели. «Поскольку в Туле практически нет современных офисных площадей, мы предусмотрели на 5-м уровне размещение региональных представительств наших арендаторов», – отмечает Евгений Злотин. Во втором корпусе планируется «поселить» крупных специализированных торговых операторов – общефедеральные сети спортивных товаров и бытовой техники, а также

арендаторов поменьше, рестораны и боулинг. Второй корпус, получивший название «Галерея Таурус», откроется в 2006 году. «Концепция планируемого торгового комплекса соответствует сложившимся особенностям местоположения и покупательским потокам – рядом находится крупнейшая в городе Фрунзенская ярмарка стройматериалов, поэтому мы решили сделать акцент на продаже «тяжелых» товаров», – рассказывает Евгений Злотин. На площадях бывшей швейной фабрики «Чайка» также создается крупный торговый центр. Общая площадь выкупленного московской компанией участка в центре города составляет 3,5 га, а площадь зданий – 30 тыс. кв. м. Концепцию преобразования этой площади разработала компания «Торговый Квартал-Регион». В результате усилий компании Taurus Estate и московской компании в Туле появится целый торговый квартал на месте промзоны.

#### Бизнес-особняк и «две звезды»

«Объем предложений по офисным площадям ограничен по количеству и качеству. В предлагаемых зданиях бывших институтов, цехов, заводоуправлений нет концепции размещения арендаторов, по сути дела, это «муравейники», – отмечает Вадим Кузнецов. Арендовать офис в таких помещениях можно от 600 руб. в мес. за 1 кв. м в центре города до 200 руб. – на окраине. Наиболее известным и крупным офисным центром в Туле является построенный в конце 70-х Дом науки и техники (ул. Менделеевская) – кроме приличных офисных помещений здесь есть конференц-залы, лифты, рестораны, на первом этаже расположился магазин «Спортландия». «Хотя сейчас и есть свободные офисные помещения, чего не было два года назад, цены на рынке будут расти по мере появления зданий более высокого класса, чем существующие в городе», – отмечает Александр Чванов.

Компании с солидным имиджем (страховщики, банки) предпочитают выкупать или арендовать целые особняки в историческом центре города, после того как тульские девелоперы расселяют жителей и реконструируют их. «Большинство компаний строят офисы не сами, а покупают у местных девелоперов и владельцев, поскольку в ходе работы напрямую с городом и решения различных вопросов, связанных с землей, создается множество дополнительных проблем», – отмечает Александр Чванов. Целый букет офисов создается в так называемом 10-м квартале, ограниченном «Белым домом», улицей Советская и роддомом. Здесь уже расположились бизнес-особняки МТС, ПСБбанка, Банка «Возрождение», ресторана «Ростик's». Но самые крупные офисные помещения в городе принадлежат государственному монополиям – Сбербанку и «Газпрому».

В отличие от создания индивидуальных офисов строительство классических бизнес-центров на множество арендаторов ведется менее интенсивно. Готовится к вводу в строй центр на Октябрьской улице, рядом с памятником тиранозавру. Готов к въезду компаний офисный центр в 10-м квартале – там уже расположи-



Центр бизнеса и торговли в Туле

лись представительство «РЕСО» и ресторан «Гриль-Мастер». Отводятся площади под офисные помещения в первых этажах новых жилых зданий. «В новых помещениях в центре города – с современной отделкой, оптико-волоконными каналами, достаточным количеством телефонных линий – стоимость аренды на 20–25% дороже, чем в старых, – она составляет около 500–700 руб. за 1 кв. м», – отмечает Вадим Кузнецов. Основными потребителями таких помещений являются банки, страховые компании. Крупнейший в городе офисный центр с рестораном, кафе, фитнес-центром, подземным паркингом планирует ввести в строй тульский филиал компании «Социальная инициатива». Создается он на месте взорванного здания гостиницы «Центральная» на улице Советская. И хотя ИРД на этот проект еще не получена, а его ввод в строй ожидается не ранее 2006 года, площади уже можно выкупить по цене от 17 500 руб. за 1 кв. м. Цены продажи существующих офисных площадей схожи с ценами на торговые площади – от \$1000–1200 за 1 кв. м в центре до \$250–300 – на окраине. «Выставление на продажу обычно происходит с

переоценкой на 20–25%. Например, если вы видите в газете цену \$700, то после долгих переговоров за два месяца снизите ее до \$500. Однако в центре помещения уходят гораздо быстрее и с меньшим дисконтом», – делится опытом Вадим Кузнецов.

Наиболее сложная ситуация наблюдается в Туле с гостиничной недвижимостью. Сегодня в городе работают только три крупных гостиницы – «Москва», «Юность» и «Тула», совершенно не соответствующие современному уровню и не заслуживающие даже двух звезд. Роль гостиниц выполняют и бывшие общежития. «Мы столкнулись с тем, что вынуждены селить наших гостей в Москве и возить их в Тулу, поскольку в городе нет приличных гостиниц», – рассказывает Евгений Злотин. Ситуацию выправляют многочисленные частные гостиницы – «Демидовский Стиль», «Премьера» на 5–10 номеров. И хотя существуют проекты создания новых гостиниц, ни один из них не реализуется. А ведь в случае благоприятного развития региона они будут востребованы, так же, как и современные офисные центры и другие объекты коммерческой недвижимости. ▀



Строительство новых офисных зданий в Туле только начинается



АЛЕКСАНДР ПЫПИН

districts. Average income has increased, but in order to stop lagging behind in development, Tula must make some considerable leaps.

The current positive changes in the economic and social spheres and the growth in production (up 12.3% in 2004) are facilitated by subdivisions and factories of companies like Procter&Gamble, Cargill, Knauf, Baltika, Krasny Oktyabr and Wimm-Bill-Dann. Many of them were created through large corporations purchasing working local factories. Wimm-Bill-Dann thus acquired the Dipson juice factory, and Baltika acquired a local brewery. Procter & Gamble bought the Novomoskovsk BytKhim combine and Cargill acquired the Efremovsky plant.

The region's foreign trade turnover – which reached US\$1.9 bln in 2004, a 60.2% increase over 2003 – has had a positive influence in development. 80% of this turnover is comprised of manufacturing and metallurgy products. Profits are rising thanks to orders from India, China and the Far East.

Further development depends on attracting large investors, as well as on the production capacities of new plants. "In Tula and the surrounding region the infrastructure is developing. This, along with its cheap labor and proximity to Moscow make it a possible location for various enterprises," notes Vadim Kuznetsov, head of the commercial real estate department at TvinServis. A host of investment projects are already underway. The Swedish firm SCA Hygiene Products is planning to build a plant for making Zeva toilet paper in Tula. Baltika is now finishing construction of a malting

are entirely retail – Kaminskogo and Pirogova. The highest purchase and lease rates are found in the city center and on the streets leading to it. According to data from the Tula real estate agency TvinServis, the purchase cost of space up to 150 sq. meters is between US\$1,300 - US\$1,800 per sq. meter and US\$1,100 - US\$1,300 per sq. meter for larger areas. Prices on the red line are cheaper – US\$600 - US\$900 per sq. meter. Lease rates depend on the area. "There is no free space on the main roads. And it's even hard to find places for resettlement – on Prospekt Lenina there around 10 vacant apartments," comments Alexander Chvanov, an expert at the Tula real estate agency ARGO. The highest demand for free retail space in the city center comes from casinos, book stores and cellular chain stores. In areas here as well as in various bedroom communities, food stores are looking for space. Magnit and Kopeika are actively searching for space in the city, as are Samokhval, Perekrystok and local chains Semeyna-ya Kopilka and Dixie.

#### Foreign Gingerbread

The city's shopping complexes offer an alternative to the main retail corridors. The most expensive space is in the Intercity and Tashir shopping centers and the least expensive is in the Proletarsky and Milliony complexes. The most modern of these complexes, Paradiz, opened in November in 2004. The center was created by the Tashir company, led by Armenian businessman Samvel Karapetyany. The four level Paradiz complex houses such brands as Modny Bazar, Savage, Tvoe,

# Tula at the Crossroads

Alexander Pypin

**The most intensively developing sector in the city is retail real estate. The 500,000 residents of Tula need someplace to buy food, clothing, electronics and household goods, and today most commercial real estate formats are present – stores, salons, supermarkets, discount stores, grocers, various markets, shopping complexes and centers. Only hypermarkets are absent and there are no plans for these. Development of the office real estate sector is probably the weakest sector in Tula, and the first structures built 'from the foundation up' have just started to appear in the city.**

**T**here are around 1.6 mln residents in the Tula region. This figure is down 10% from just 10 years ago. This is due to the low birthrate, as well as unfavorable demographics – pensioners make up 26.5% of the population. Emigration to Moscow has also had an effect on Tula's diminishing population.

The city Tula is located 198 km south of Moscow. For many centuries the region was the center of metallurgy and weapon manufacturing. However, after perestroika, the great need for Levshas and Kalashnikovs was no longer there, and most arms man-

ufacturers (Tulamashzavod, Tul'sky oruzheny zavod, Patrony zavod, and Arsenal) considerably reduced their production volume. Soon, most people's hope was to move to Moscow. "For many Tula residents, Moscow is a place to work during the week, and relax and shop on the weekends. We did a special experiment – we counted how many cars with Tula license plates were at the Mega shopping mall at Tyoply Stan. It turned out to be quite a few," said Taurus Estate development director Yevgeny Zlotin.

Today the socio-economic development of Tula is seriously lagging behind neighboring Moscow and Lipetskaya dis-

plant, and the American corporation Cargill is building a starch degradation and malting plant.

#### A Full Plate

The consumer potential of the city and the entire region is continually growing. Retail turnover in 2004 was up 18.5% and totaled 38.8 mln rubles. The share of non-food retail is also up in demand at 55%. However, not everything is going smoothly. Plans for the opening of the 36.6 pharmacy folded and Viktoria failed in developing the Kvartal grocery chain. The most interesting event for the city's retail development may become the international chain SPAR's take over of Tula's Dixie stores. Negotiations are ongoing, led by Dixie-Tula's creator and district Duma deputy Anton Belobraginy for over a year. The largest local food chain is Semeynaya Kopilka, which is owned by Posolsky Dom. There are also local non-food retailers in the city – the Simvol cellular dealer, Lyogky Shag shoe store and Orkhideya-Parfyum perfume store.

The city's main retail corridors are Prospekt Lenina and Krasnoarmeysky Ulitsa, as well as Sovetskaya and Oktyabrskaya. There are also streets that

Brocard, Domani, Mexx, Sela, a slot machine hall, kids entertainment and the city's first food court on the top floor. The center offered a new lease format for Tula. The space was leased at an unprecedented price for the city – up to US\$1,000 per sq. meter per year. The justification for the high cost was the project's status and location at the very beginning of Prospekt Lenina and literally three steps from the 'White House' government building. The presence of competitors, such as cellular dealers Evroset and Svyaznoi, or Iv Roshe and Brocard – located on the same floor – can only be explained by the centers profitable location and the lack of these kinds of formats in the city.

Papyan Rafik Garnikovich, a representative from the Armenian Diaspora and general director of TNIITMash, is responsible for another retail project in the vicinity. The first part of his Ind-Garik project took up residence on TNIITMash property across from the White House a few years ago. A five-star hotel project on the adjacent area followed. One more large retail complex in the center is being built with the cooperation of the Chinese company HuaFu, and space there is already up for rent.

The city's largest shopping complex was opened in 2002. The Intercity complex was created by the Moscow company Bridge Investments and financed by East Bridge Bank. A good location in the city center near the train station and a modern approach to its construction have made it the most popular place in the city. Dlya Dusha i Dushi, BGN, Chester, Mango, Salamander, Tvoe, Evroset, Elektroflot and Eldorado have stores here. However, due to the closing of the project's financier Bridge Investments, the construction of the second phase is frozen. The largest supermarket in the city, located in Intercity was bought out by the Marta holding company in 2004 and has changed its name to Grossmart.

Although the largest retail real estate projects are being created with the help of Moscow and foreign investors, the city does have a local retail 'oligarchy,' ready to invest in commercial real estate projects. Regional Duma deputy Sergei Frolov has already started two shopping complexes. The first is Troika-Posad, which is located in a leased section of the Oktav factory on Tsentralny pereulok. Using former factories is typical for the majority of Tula's retail complexes. "Tula's center is unique in that it is situated between two important buildings – the train station and the regional administration building. Besides this, a significant part of it is taken up by manufacturing enterprises," notes Yevgeny Zlotin. Most complexes did not include any interi-

cate design, and only Tashir and Intercity were built from scratch. Frolov's second center began construction in 2002 in a bedroom community in the city center, where an old complex of appliance factories was located. This shopping center attracts customers mainly through the presence of the largest home-goods supermarket in the city.

Many Moscow companies are also getting involved in rebuilding former manufacturing plants. Taurus Estate acquired two buildings from the TulaTochMash factory in 2004. A furniture center is planned to open in 2005 in the first building. The second building will hold large specialty retail operators – national sporting goods and appliance chains, as well as smaller tenants – restaurants and bowling. This project is planned for opening in 2006 and is called Galereya Taurus. "The concept of the retail complex takes into account the location and shopper flow – next door is the city's largest French building materials market, so we therefore decided to include the sale of hardware," says Yevgeny Zlotin.

There is also a large shopping center across the street in the former Chaika sewing factory. Torgovy Kvartal-Region worked on the concept for this property and as of now they are planning to use the two buildings to create a shopping center. As a result of the efforts of Taurus Estate and the Moscow company in Tula, an entire retail square is appearing where the industrial base once was.

### Business-homes and two stars

The majority of office space is in former scientific-research buildings, institutes and factory management offices along Prospekts Lenina and Krasnoarmeiskogo. You can rent office space in these types of buildings for as little as 600 rubles per sq. meter per month in the center and 200 rubles in the outskirts. "Although there is now free office space, which wasn't there two years ago, prices on the market will grow in proportion to the arrival of higher-class buildings," says Alexander Chvanov.

Insurance companies and banks prefer to buy or rent private homes in the historical center of the city after Tula developers resettle the residents and reconstruct the buildings. A collection of these offices is located in the '10th quarter' near the White House on Ulitsa Sevetskoi. MTS, LSBank, Bank Vozrozhdeniye and the restaurant Rostik's have offices here.

Unlike building individual offices, construction of "classical" business centers is less intensive. Preparations are being made for construction on Oktyabrskaya Ulitsa next to the tyrannosaurus statue. Another office center in the 10th quarter is also ready to enter the market. Space for offices has been acquired on the first floor of a new residential building. "New buildings in the center of the city with modern finishing, fiber-optic channels, and sufficient telephone lines cost 20%-25% more to rent than in old buildings – they cost around 500-700 rubles per sq. meter," notes Vadim Kuznetsov.

The largest office center in the city, is planned for construction by the Tula affil-

iate of Cotsialnaya Initsiativa. It will be located where the Tsentralnaya hotel once stood on Ulitsa Sovetskaya. And although the final documents have not yet been received, construction should start no earlier than 2006 – space can already be bought starting at 17,500 rubles per sq. meter.

Sale prices for existing office space are similar to those for retail space – from US\$1,000 to US\$1,200 per sq. meter in the center and US\$250-US\$300 in the outskirts. "The sale usually starts with overestimating the price by 20%-25%. If you see US\$700 in the newspaper, then after two months of negotiations it will be reduced to US\$500. However in the center, new space is finalized much more quickly and with less of a discount," explains Vadim Kuznetsov.

The most difficult situation in Tula is in the hotel sector. An arms manufacturing center, the city was not a tourist attraction and was not included in the Golden Ring. Therefore, there are only three large hotels in the city today. The Moskva, Yunost and Tula are not nearly enough to meet the current level of tourists, and are not even two-star class. The situation is being alleviated somewhat by a few private hotels – Demidovsky Stil and Premera have 5-10 rooms. And although projects are in the works for creating new hotels, not one of them has been realized. If the city sees more development, then hotels will be in demand by investors and partners, as will modern office centers and other commercial real estate objects. ■

**ДЕНЬ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
И ДЕНЬ ИНВЕСТОРА** в рамках выставки  
"Инвестиции. Строительство. Недвижимость. Realtex 2005"

**26 МАЯ**

- **СЕКЦИЯ "ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"**  
ДОКЛАДЧИКИ: COLLIER INTERNATIONAL, МАУЛДИН МАУЛДИНОВ, SMT DEVELOPMENTS,  
ПАРК ПАРИЖ ИНВЕСТ, ГРУППА КОМПАНИЙ ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ,  
СЛЕЙМАН Э ИВАНЧЕНКО ЭСТЕЙТ МАКРОБРОКЕРС АКА "ЭЛЕКТРОНИКА",  
DW REAL ESTATE, LEEDS PROPERTY GROUP, ПАВ "КОНСАЛТИНГ", ДАНИИЛ ТИХОНОВ,  
ГРУППА КОМПАНИЙ СПЕКТРУМ
- **СЕКЦИЯ "СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ,  
ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ И ТЕХНО-ПАРКИ"**  
ДОКЛАДЧИКИ: МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, KNIGHT FRANK,  
COLLIER INTERNATIONAL, CAPITAL LEGAL SERVICES INTERNATIONAL, L.L.C., NOBLE BARRONS,  
POLARD INVESTMENT REVIEW, ГРУППА КОМПАНИЙ ДЭПРО - КУЛОН, ВЕЛТОН & БУРНАКОВ,  
ГРУППА КОМПАНИЙ СПЕКТРУМ
- **СЕКЦИЯ "ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"**  
ДОКЛАДЧИКИ: КОМИТЕТ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ ПО ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЮ КОНКУРСОВ И АУКЦИОНОВ,  
JONES LANG LASALLE, COLLIER INTERNATIONAL S. K. L., СЛЕЙМАН Э ИВАНЧЕНКО ЭСТЕЙТ МАКРОБРОКЕРС АКА "ЭЛЕКТРОНИКА",  
DW REAL ESTATE, DW REAL ESTATE, DW REAL ESTATE, DW REAL ESTATE, DW REAL ESTATE,  
ГРУППА КОМПАНИЙ СПЕКТРУМ
- **АРХИТЕКТУРНЫЙ ДИАЛОГ С УЧАСТИЕМ НЕМЕЦКИХ АРХИТЕКТОРОВ**

**27 МАЯ**

- **ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДИАЛОГ С УЧАСТИЕМ ДЕЛЕГАЦИИ НЕМЕЦКИХ ИНВЕСТОРОВ**
- **СЕМИНАР ЕВРОПЕЙСКОЙ АССОЦИАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ (EPRA):**  
"КАК ПРИВЛЕЧЬ КАПИТАЛ ИНВЕСТОРОВ И КОТОРЫМ НЕ ЗАВИСИТ НЕДВИЖИМОСТЬ ВОСТОЧНОЙ ЕВРОПЫ ПУТЬ РЕАЛИЗАЦИИ"

Тел: +7(095)105-65-61/62 Факс: +7(095)248-07-34  
e-mail: [realtex@msiexpo.ru](mailto:realtex@msiexpo.ru)  
[www.msiexpo.ru](http://www.msiexpo.ru)