

Александр Пыпин

Омск для большинства девелоперов коммерческой недвижимости до недавнего времени был terra incognita. Знаком того, что настало время для развития в городе коммерческой недвижимости, стало соглашение о намерениях, подписанное в 2004 году компанией Ikea и администрацией города. Вторым знаком стало развернувшееся, в том числе и с участием московских инвесторов, масштабное жилищное строительство, объем которого вырос с 154 тыс. кв. м в 1998 году до 397 тыс. кв. м в 2004 году. И, наконец, третьим фактором стало избрание в марте 2005 года нового главы города. Мэром Омска стал Виктор Шрейдер, который занимал до этого должность первого заместителя председателя правительства Омской области и курировал строительную отрасль. Он сразу активно взялся за развитие градостроительства. Таким образом, в Омске налицо предпосылки для начала масштабного создания новых объектов коммерческой недвижимости. Пока же их можно сосчитать по пальцам...



Омск просыпается

Градостроительство

Иртыш делит город на две половины – правобережную и левобережную. Изначально Омск создавался на правом берегу – там расположены административный и торговый центр города, основные офисные площади, торговые комплексы и жилые кварталы, промышленные предприятия. На левом берегу, где находятся аэропорт и спальные районы, сейчас развернулось интенсивное жилищное строительство. Дочерняя компания московского «Стройинвестрегиона» – «СтройинвестОмск» – возводит здесь микрорайоны общей площадью 250 тыс. кв. м. Для строительства объектов коммерческой недвижимости наиболее перспективными являются исторический центр города, пр. Маркса, новые районы Левобережья, городок Нефтяников и районы, прилегающие к строящемуся метромосту – третьему мосту через Иртыш. Одним из наиболее масштабных и долгосрочных гра-

достроительных проектов стало строительство метрополитена, а также вывод аэропорта за черту города, так как его наличие в пределах Омска затрудняет развитие города.

Важным игроком на рынке недвижимости является муниципалитет – в 2004 году им сдавалось в аренду около 400 тыс. кв. м площадей, при этом средняя цена аренды (согласно установленным Законодательным собранием города нормативам) составляла около 400 руб. за 1 кв. м в год (на порядок меньше коммерческих цен). Городская администрация занимает важное место и на рынке продаж объектов коммерческой недвижимости. В 2004 году город получил от продажи недвижимого имущества более 1 млрд. рублей, в 2005 году запланировано получить еще 0,5 млрд. Однако в 2003–2004 годах часть площадей была продана без проведения торгов в соответствии с решением городского совета, причем цены были в несколько раз ниже рыночных.

Находились помещения в том числе и на самых престижных улицах – Ленина, пр. Мира, пр. Маркса. Покупателями стали как крупнейшие торговые сети – «Астор» («Омсквинпром»), «Библиосфера», «Мясокомбинат Омский» («Омский Бекон»), «Лекарства Сибири» («Здрава»), так и индивидуальные предприниматели и частные лица. Теперь условия этих продаж оспариваются новым руководством города в суде. По словам генерального директора агентства «МИЭЛЬ-недвижимость» (г. Омск) Павла Кручинского, «те, у кого были деньги, выкупили площади у города, и деньги кончились, в результате это отразилось на инвестиционном интересе к коммерческой недвижимости, а для иногородних компаний Омск пока еще в новинку».

Сейчас город выставляет на торги в основном малоликвидные помещения, оставляя в казне здания, приносящие солидный арендный доход. «Помещения, которые сейчас реализуются – с низ-

Основные показатели/ Base Statistics

Расстояние до Москвы/ Distance from Moscow:	2555 км
Год основания/Year Founded:	1716
Площадь города/Total Urban Area:	572,9 кв. км/sq. km
Оборот розничной торговли, 2004 г./ Retail Trade Returns, 2004:	59,4 млрд. руб./bill. rubles
Объем промышленной продукции, 2004 г./ Volume of Industrial Production, 2004:	52,9 млрд. руб./52,9 bill. rubles
Население города на 01.01.2005 г./ Population as of 01.01.2005:	1142,8 тыс. человек/ thous
Объем жилищного строительства, 2004 г./ Volume of Residential Construction, 2004:	397 тыс. кв. м/thous. sq. m
Доход на душу населения, июнь 2005 г. (по области в целом)/Income per capita, June 2005:	7005 руб./ rubles
Средняя зарплата, январь-июнь 2005 г./ Average Income, January-June 2005	

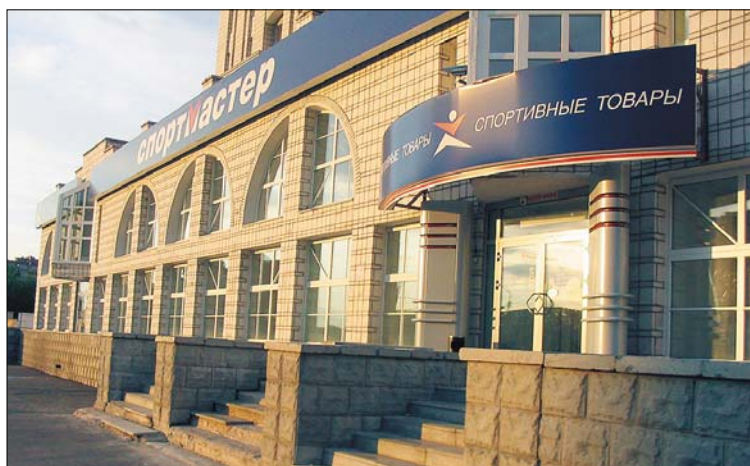
INFORMATION



АЛЕКСАНДР ПЫЛИН



АЛЕКСАНДР ПЫЛИН



АЛЕКСАНДР ПЫЛИН



АЛЕКСАНДР ПЫЛИН

кой арендной ставкой. Мы посчитали, что доход от их продажи равен доходу от сдачи в аренду таких помещений за 10–20 лет (при действующих ставках аренды)», – отмечает Виктор Соболев, начальник управления муниципальной собственности департамента недвижимости администрации г. Омска.

С приходом нового мэра поменялась политика не только в сфере реализации имущества города – начались проверки строящихся объектов, результаты которых в ряде случаев оказываются неприятными для заказчиков. На многих площадках строительство даже не ведется. «Мы готовы приостанавливать действия старых постановлений и передавать площадки более сильным инвесторам (неважно, из какого они города), чтобы объекты строились и город развивался. При этом понесенные прежним заказчиком затраты могут компенсироваться новым заказчиком или старый заказчик может остаться в проекте с определенной долей участия», – говорит Евгений Зоммер, заместитель главного архитектора города. Идет работа на будущее – ведется разработка нового генерального плана города, правил землепользования и застройки, готовятся первые конкурсные торги по земельным участкам с техническими условиями. «С 1 октября 2005 года мы будем выделять участки для жилищного строительства только после проведения торгов (аукционов). При этом каждому участку будет присвоен кадастровый номер, определены технические условия и рыночная оценка стоимости», – рассказывает Евгений Фрезергер, директор департамента городской экономической политики.

Офисы

В городе на данный момент отсутствуют офисные помещения класса А, более того – нет ни одного крупного возведенного офисного центра. Классу В соответствуют лишь корпоративные офисы нескольких компаний (Транссибнефть, Сбербанк, «ОмскВинПром», «Оша», «Омский Бекон» и т. д.). Наиболее популярные офисные площадки – перепрофилированные корпуса институтов, административных зданий, фабрик, переведенные из жилого фонда квартиры вдоль пр. Маркса и ул. Красный Путь. Объясняется такая «скромность» арендаторов тем, что в отличие от Новосибирска, который живет за счет малого и среднего предпринимательства, в экономике Омска решающую роль играют около двух десятков крупных промышленных предприятий («Сибнефть-Омский НПЗ», «Омкшина», «Омсктехуглерод», «Омский каучук», «Мясокомбинат Омский», ЛВЗ «Оша», ПО «Полет» и др.). Поэтому спрос на офисные помещения небольшой. Именно по этой причине в городе не возводятся крупные офисные центры и офисные помещения предлагают преимущественно в составе многофунк-

циональных объектов. Аренда офисов обходится от 50 руб. за 1 кв. м в мес. на окраине до 1,5 тысячи рублей на пр. Маркса. А купить офисные помещения в центре можно за 20–35 тыс. руб. за 1 кв. м на стадии строительства и за 40–55 тыс. руб. за 1 кв. м на вторичном рынке. Например, в строящемся на ул. Фрунзе жилищно-деловом комплексе «Миллениум» офисы продаются с 4-го по 11-й этаж по 20 тыс. руб. за 1 кв. м, но не менее 40 кв. м. Та же компания «Миллениум» выкупила у ПКФ «Рубин» земельную площадку, предназначавшуюся для многоуровневой парковки, и теперь проектирует там торгово-деловой центр «Коллизей» площадью до 64 тыс. кв. м с парковкой на 600 автомобилей. Одним из инвесторов проекта выступает казахский банк «Туран Алем», консультантом – «Торговый квартал». Площади продаются по 30 тыс. руб. за кв. м. Наличие офисных площадей планируется и в торгово-деловом центре на ул. 70-летия Октября, который построит «ОмскВинПром», и во многих других многофункциональных объектах. Как отмечает Павел Кручинский, «центры с офисными площадями современного уровня только начинают строить. В них на начало строительства более скрупулезно проработана инфраструктура и продумана «начинка» зданий с использованием новых технологий».

Торговля

Более развит в городе сектор торговой недвижимости. Еще в советские годы стал знаменитым торговый центр «Омский», построенный в 1984 году, – планировка его такова, что покупатель по спирали обходит все отделы универмага, поднимаясь до четвертого уровня. Сегодня это один из крупнейших торговых комплексов России (36 тыс. кв. м), сохранивший формат универмага, – товары располагаются не по маркам, а по категориям. На 80% площадей торговлю ведет сам универмаг. До 2005 года в городе практически отсутствовали крупные торговые центры и комплексы (кроме «Детского мира», универсама «Октябрьский», «Немецкого поселка», «Континента» на левом берегу), теперь большинство известных магазинов и бутиков размещается на пр. Маркса, ул. Ленина и на пр. Мира. Наибольшим спросом пользуются помещения на пр. Маркса, частично – на улице Красный Путь и на пр. Мира в районе городка Нефтяников, где проживают сотрудники Омского нефтеперерабатывающего завода. Аренда торговых площадей в центре города обходится в 1000–1500 руб. за 1 кв. м в месяц, а цена продажи помещений здесь – от 50 до 120 тыс. руб. за 1 кв. м. Однако чтобы найти покупателя на дорогое помещение, приходится ждать долго.

Продовольственная торговля в Омске размещается преимущественно

в спальных районах, причем уже сформировались сильные сети – ООО ТРО «Ваш дом», «Астор» («Омсквинпром»), «Омский Бекон», «Омич и К» и «Экономный» («Бакалея-Сервис»), «Наш магазин». Пришла в город и «Пятерочка» (ООО «Пятый бастион», 15 магазинов), занимающая площади на окраинах. Активно развивается ресторанная индустрия – «Росинтер» открыл заведения под марками «Иль патио», TGI Friday's, «Ростикс». Устремились в город и магазины цифровой техники – «Евросет», DIXIS, «Цифроград», Divizion. А местным сетям бытовой техники – «Электронный рай», «Телемир», «Телетекст», «Домотехника» – противостоит только «Эльдорадо». Приходят в город новосибирские компании – «Россита» и «Топ-книга». Крупнейшие сети представляют магазины «Старик Хоттабыч», «СпортМастер», к концу 2005 года откроется VapanaMama. Одна из причин отсутствия в городе многих федеральных сетей в том, что до недавнего времени не строилось крупных современных торговых центров, а значит, не было площадок для них.

«Московские сети предъявляют достаточно жесткие требования к подбору торговых помещений. Например, одна столичная компания, продвигающая товары бытовой техники, претендует на 5-летнюю аренду 2000 кв. м на первой линии в центре, с большой проход мостью. Помимо этого есть еще ряд требований. В совокупности все это мешает войти данной компании на омский рынок в течение полутора лет», – рассказывает директор управления коммерческой недвижимости и девелопмента агентства «МИЭЛЬ-недвижимость» (г. Омск) Ольга Таратута. Даже вездесущий «Эльдорадо» помещение бывшей столовой завода смог взять только в долгосрочную аренду.

В городе интенсивно развивается торговля модными товарами – так, на ул. Ленина и пр. Маркса размещаются магазины MEXX, ECCO, «Россита», «Шик», Westlang, Reebok, Mustang, Adidas, Fabi, Intersport, Petek, Columbia, «Будуар», Reportage, S'Oliver, «Женева», «Ниагара», Boston, Laura Lebek, «Венеция» и другие. Дом моды Валентина Юдашкина откроет магазин Yudashkin Jeans. Первопроходцы модной торговли города – владельцы «Первой джинсовой компании» (магазины Mustang, MEXX, Benetton, Woolford, Sisley, Swatch) намерены создать элитный центр «Атриум-Palace» на ул. Ленина. Сейчас идет реставрация зданий, когда-то принадлежавших купчихе Феоктисте Чирковой. Найденные в ходе раскопок предметы будут первыми экспонатами музея, который станет частью будущего ТЦ площадью 4 тыс. кв. м. «Мы хотим создать в Омске свой Третьяковский проезд, где будут представлены известные марки, которых еще не было в городе, картинная галерея, археологическая экспозиция,

ресторан. Положение объекта в центре ул. Ленина располагает к этому», – рассказывает руководитель проекта «Атриум-Palace» Павел Толстихин.

Неподалеку от будущего центра моды уже с 2002 года работает торговый центр «Пять звезд» (8000 кв. м), где находится множество бутиков местных предпринимателей, торгующих такими марками, как Inwear-Matinique, Kenzo, «Версаче», «Армани», Woolford. В центральной части города находится «Сити-Центр» (8500 кв. м) с фитнес-центром. В «Модном доме «Роба» открылась «Дикая Орхидея» и «Лавка колониальных товаров». В центре города на ул. Гагарина в 2003 году заработал торговый комплекс «Летур», названный так в честь видного омского бизнесмена Левана Турманидзе. Напротив него руководитель ТД «Мемфис» и депутат законодательного собрания Александр Третьяков построил торгово-остановочный комплекс «На Гагарина», официально носящий статус «временного».

Самой популярной торговой площадкой города является МУП «Ярмарка «Торговый город», занимающее 15 га на площадях, прилегающих к аэропорту. На Левобережье получила землю и Ikea. Предполагают, что в первом квартале 2006 года в районе бульвара Архитекторов уже должно начаться строительство комплекса площадью 120 тыс. кв. м (объем инвестиций – \$100 млн.). Однако PR-менеджер компании Ikea Ирина Ванненкова отметила, что «желаемое часто выдают за действительное. Сроки начала строительства будут зависеть от наличия всех необходимых документов и согласований». Там же находится гипермаркет «Континент» (26 тыс. кв. м).

Появление двух крупнейших торговых комплексов города – «Континент» у «Торгового города» на Левобережье и «Каскад» на пр. Маркса – связано с ежегодно проводящейся в Омске выставкой военных вооружений (ВТТВ). Первый объект к ВТТВ в 2001 году строила компания «Агростройкомплект», возглавляемая Валерием Кокориным. Затем торгово-выставочный комплекс, занимающий площадь 12,2 га (с парковкой), стал выполнять в основном торговые функции – на 1-м этаже разместились крупнейший в городе гипермаркет «Континент», а на остальных площадях более 200 секций арендаторов. Для выставки в 2005 году было решено использовать реконструируемое той же компанией («Агростройкомплект») здание недостроенного газетного комплекса на пр. Маркса. Компания выкупила здание еще в 2003 году за 35,36 млн. руб., после того как газетный комплекс был выставлен на торги за долги. Таким образом, объект незавершенного строительства площадью 22 тыс. кв. м достался компании примерно по 1600 руб. за 1 кв. м. После проведения выставки в августе 2005 года комплекс был сдан в эксплуатацию и на его пло-



АЛЕКСАНДР ПЯТИН

ПРОДОВОЛЬСТВЕННАЯ ТОРГОВЛЯ РАЗМЕЩАЕТСЯ ПРЕИМУЩЕСТВЕННО В СПАЛЬНЫХ РАЙОНАХ, ПРИЧЕМ УЖЕ СФОРМИРОВАЛИСЬ СИЛЬНЫЕ СЕТИ – «ВАШ ДОМ», «АСТОР» («ОМСКВИНПРОМ»), «ОМСКИЙ БЕКОН», «ОМИЧ И К» И «ЭКОНОМНЫЙ» («БАКАЛЕЯ-СЕРВИС»), «НАШ МАГАЗИН»

Диапазон арендных ставок/ Rates of Lease

Офисные площади Office space	200–800 руб. за 1 кв. м в мес./ 200–800 rubles per sq meter.
Торговые площади Retail space	300–1500 руб. за 1 кв. м в мес./ 300–1,500 rubles per sq meter.
Складские площади Warehouse space	50–200 руб. за 1 кв. м в мес./ 50–200 rubles per sq meter.

По данным компании «МИЭЛЬ-Омск»/Data provided by "MIEL-Omsk"

ЦЕНТР КАЛИНИНГРАДА ЦЕНТР ЕВРОПЫ

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ
КОМПЛЕКС

«Европа-Центр»

64000 квадратных
метров



АРЕНДА ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ
тел. (0112) 728 088 • 728 089

АйБи ГРУПП
ГРУППА КОМПАНИЙ

www.europecentre.ru

OBER HAUS
REAL ESTATE COMPANY

тел. (812) 380 30 93
e-mail: mail@ukpiter.ru

тел. (370 5) 2109713
e-mail: Edvinas.Malevskis@oh.lt



АЛЕКСАНДР ПЫЛИН

Здания старой постройки в центре города всегда привлекательны для арендаторов

Крупнейшие проекты коммерческой недвижимости/
Major commercial real estate projects

Название/ Title	Адрес Address	Участники проекта Participants	Площадь общая, кв. м Total Space per sq meter	Ввод в строй Completed
Торгово-офисный центр на Куйбышева, 53/ Retail-office center on Kuibysheva, 53	Куйбышева, 53/ Kuibysheva, 53	ООО «Сибирский дом»/ OOO Sibirsky Dom	8500	2007
Торговый центр на Ул. Нефтезаводская/ Retail center on Ul. Neftzavodskaya	Ул. Нефтезаводская/ Ul. Neftzavodskaya	ООО «Сибирский дом»/ OOO Sibirsky Dom	4000	2005
Жилищно-деловой комплекс «Миллениум» с торговыми и офисными площадями/ Residential-business complex "Millenium" with retail and office space	Ул. Фрунзе, 1/ Ul. Frunze, 1	АН «Миллениум»/ AN "Millenium"	86 000	2006–2008
ТЦ «Омский»/ Retail center Omsky	Интернациональная ул., 53/ Internatsionalnaya, 53	ТЦ «Омский»/ RC Omsky	32 000	1984
Торгово-развлекательный центр Ikea/ Retail-entertainment center Ikea	Бульвар Архитекторов/ Bulvar Arkhitektorov	Ikea/Ikea	120 000	2006–2007
Торгово-выставочный центр «Каскад»/ Retail-exposition center "Kaskad"	Пр. Маркса/ Pr. Marksa	«Агростройкомплект»/ Agrostroikomplekt	38 000	2005
Торгово-выставочный центр «Континент»/ Retail-exhibition center "Kontinent"	Ул. 70-лет Октября/ Ul. 70-Let Oktyabrya	Гипермаркет «Континент»/«Агростройкомплект»/«Агростройкомплект»/«Агростройкомплект»/«Агростройкомплект»/«Агростройкомплект»	34 000	2001
Торгово-офисный центр/ Retail-office center	Ул. Герцена/ Ul. Gertsena	«Арсенал-Центр»/«Дизайн-Интерьер»/ Arsenal-Tsentr/Dizain-Interer	32 000	IV квартал 2006 4th block 2006
Торгово-офисный центр «Райдер-Сервис»/ Retail-office center "Raider-Servis"	Ул. Фрунзе – ул. Герцена/ Ul. Frunze-Ul. Gertsena	«Райдер-Сервис»/ Raider-Servis	Н/д	2006
Центр моды «Атриум-Палас»/ Fashion center "Atrium-Palass"	Ул. Ленина/ Ul. Lenina	ХК «Медиа» (Первая джинсовая компания)/ KhK "Medial" (First jeans company)	4000	2006
Торгово-офисный центр на Бударина/ Retail-office center on Budarina	Ул. Бударина/ Ul. Budarina	«Неострой»/НПО «Мостовик»/ Neostroi/NPO "Mostovik"	7000	2006
Торгово-офисный комплекс «Америка»/ Retail-office complex "Amerika"	Ул. Лукашевича-Дианова/ Ul. Lukashevicha-Dianova	«Солнечный город»/ Solnechny Gorod	4000	Август 2006 August 2006
Торгово-офисный центр «Коллизей» с торгово-развлекательным центром/ Retail-office center "Kolizei" with a retail-entertainment center	Ул. Жукова-Масленикова/ Ul. Zhukova-Maslennikova	«Миллениум»/Банк «Туран Алем»/ «Консультант» - группа компаний «Торговый Квартал» Millenium/Bank "Turan Alem"/ consultant-"Torgovy Kvartal"	66 700 (из них 24 тыс. торгово-развлекательный центр)/ (24 thousand of which occupied by retial-entertainment center	Конец 2006–2008
«Пять звезд»/ Pyat Zvezd	Ул. Гагарина/ Ul. Gagarina	«Аукс»/ Auks	8000	2002
«Летур-Центр»/ Letur-Tsentr	Ул. Гагарина/ Ul. Gagarina	«Летур»/ Letur	Около 8000 Nearly 8000	2003
«Сити-Центр»/ Siti-Tsentr	Ул. Звездова/ Ul. Zvezdova	«Сити-Центр»/ Siti-Tsentr	8000	2003
Торгово-деловой центр/ Retail-business center	Ул. 70 лет Октября – ул. Конева/ Ul. 70 Let Oktyabrya— Ul. Koneva	«ОмскВинПром»/«Консультант» – группа компаний/ «Торговый Квартал» OmskVinProm/consultant— "Torgovy Kvartal"	20000	2007

щадах начал работать торгово-выставочный офисный центр «Каскад» площадью 38 тыс. кв. м. В первом корпусе открылся торговый центр. В 13-этажном корпусе – офисный центр.

Крупный торгово-офисный комплекс с развлекательными и оздоровительными центрами строит компания «Арсенал-центр» на ул. Герцена – сразу за ТЦ «Омский». Первые три этажа уже проданы – стоимость составляет 45–60 тыс. руб. за 1 кв. м. Рядом торгово-офисный центр на базе бывшего цеха завода Козицкого возводит компания «Райдер-Сервис».

Спорт и отдых

В городе развита торговля спортивными товарами. Практически вся левая сторона ул. Ленина в ее исторической части занята спортивными магазинами – Adidas, Nike, Puma и т. д. Открыты магазины «СпортМастер» и Intersport, есть и местная мультибрендовая сеть спортивных магазинов «МЕГА Спорт». Изобилие спортивных магазинов неудивительно, учитывая тот факт, что развитию спорта в городе, где играл Яромир Ягр, родились многие олимпийские чемпионы, уделяется огромное внимание – футбольный стадион с новым искусственным покрытием 4-го поколения расположен напротив здания администрации области. Начато строительство нового спортивного комплекса (ледовой арены) «Арена-Авангард» на левом берегу, которое ведется частными лицами, связанными с «Сибнефтью» (общая стоимость проекта – около \$100 млн.). Омск выделяется именно бурным развитием объектов спортивного досуга и отдыха. Есть планы строительства аквапарка, создания рекреационной зоны в наиболее популярном парке города «Зеленый остров» и парке 300-летия Омска. В проекте «Арсенал-центра» предусмотрены бассейн, тренажерные залы, баня, боулинг. В городе работают трехзвездочные гостиницы «Маяк», «Иртыш», «Молодежная». Планы строительства торгово-гостинично-развлекательного комплекса «Орленок» возле метрополитана вынашивал «Корстон Палас Отель». Однако, как отмечает Евгений Зоммер, «в Омске пока нельзя строить гостиницы, соответствующие понятию «пять звезд», поскольку нет международного аэропорта». Развлекательные центры уже представлены такими объектами, как «Атлантида» (в здании бывшего управления завода «Электроточприбор» на пр. Маркса), «Кристалл», «Пирамида», «Волшебный остров» с четырьмя кинотеатрами. В июне 2005 года открылся центр «XL» на 4400 кв. м. Среди учредителей последнего – хоккеисты омского «Авангарда». Учрежденное москвичами ООО «Талирс» управляет переоборудованными кинотеатрами «Маяковский» и «Иртыш». ■

А ТЫ ?

— ОДИН ИЗ
450000
МОСКВИЧЕЙ,
КОТОРЫЕ МОГУТ ПОЛУЧИТЬ ИПОТЕКУ

ЧИТАЙ СЕЙЧАС
В ЖУРНАЛЕ



По вопросам
подписки и приобретения
отдельных номеров:
095 540-4575

Электронный адрес: subscription@cre.ru
Почтовый адрес:
115191 Москва,
4-й Рощинский пр-д, 20 стр. 5.

А также спрашивайте журнал
у распространителей печатной
продукции возле станций метро,
в офисах банков и страховых компаний

IMPRESS MEDIA

Omsk Awakens, new mayor, new projects, new ideas



The entertainment industry is being given much attention in Omsk

City Planning

The river Irtysh divides Omsk into two halves – right bank and left bank. The city was originally founded on the right bank of the river, where the administrative and trade centers remain today, containing most of the city's offices, retail complexes and industries. The left bank is where the airport and residential districts are located, and where intensive residential construction is underway. It is here that "StroiinvestOmsk," a daughter company to Moscow based "Stroiinvestregion," is erecting a 250,000 sq. meter residential development. The most attractive areas of development in the city include the historic center, Prospekt Marksa, the new regions of left bank, the town of Neftyaninkov, and regions surrounding subway bridge construction, soon to be the city's third bridge across the Irtysh. Currently, the most significant civic projects are the city's metro (subway) construction and the transfer of its airport beyond the city limits, where it can expand and develop unhampered.

The municipality is at present the most active player in the real estate

market – in 2004 the city leased out nearly 400,000 sq. meters, at an average rate of about 400 rubles per sq meter per year, well below the commercial average.

The civic municipality is likewise the leading agent in the sale of commercial real estate, earning the city over 1 billion rubles on real estate sales in 2004, and an anticipated 1.5 billion in 2005. The sites, purchased both by major retail chains – Astor (Omskvinprom), Bibliosfera, Myasokombinat Omsky (Omsky Bekon), Lekarstva Sibiri (Zdrava), and by several independent enterprises – are all situated along some of the city's most dynamic avenues: Lenina, Prospekt Marksa and Prospekt Mira. Under the new city administration, the circumstances surrounding those sales are now under court review. According to Pavel Kruchinsky, general director of "MIEL-Nedvizhimost," those with the resources to do so bought up land from the city, after which the money came to an end, which ultimately led to a drop in investment interest toward commercial real estate. Now, he says, "for out of town companies, Omsk remains something of a novelty."

Alexander Pypin

Until recently, Omsk was considered terra incognita by most real estate developers, although clearly, time was ripe for real estate development in the city, as evidenced by a 2004 contract between IKEA and the city administration. Another sign of the city's potential was the growth in new residential projects, from 154,000 sq. meters in 1998 to 397,000 sq. meters in 2004, financed in part by Moscow investors. And yet a third sign of robust growth came with the election of that city's new mayor, Viktor Shreider, who had prior to that served as first vice president of Omsk oblast, overseeing the construction in the region. As mayor, he immediately threw his support behind city development projects. Thus, all prerequisites are in place for the undertaking of large-scale commercial real estate ventures.

The properties currently being offered up for bids by the city are a decidedly less marketable lot, the city administration preferring to hold onto properties continuing to bring in stable leasing revenue. "Properties on the market are those with low lease rates. We consider the revenue from their sale equivalent to that brought in by leasing rates over the course of 10-20 years (at the current rate of leasing)," argues Viktor Sobolev, head of the department of municipal properties in Omsk.

With the arrival of a new administration have come changes reaching beyond the sphere of municipal property management. Investigations are underway into substandard construction of several of the city's recent projects. Construction has been called off on several sites around town. "We are prepared to suspend old contracts and transfer these projects to stronger investors (regardless of their city of origin), in order that these projects go forward with integrity, and the city benefits by their growth. As far as compensating the former parties to investment, that can be done either directly through the new investors, or else the former investors might be allowed to retain a certain share of involvement in the project," explains Evgeny Zommer. Work toward the future is underway – new plans are being drawn up for city development, land-use legislation, and construction codes, and competitive bidding has been introduced for properties with infrastructure in place. "Beginning on the 1st of October, 2005 we will be allotting land parcels for residential construction only via competitive auction. Each land parcel will be assigned a cadastre number, will be

inspected for adequate infrastructure, and have a market determined value," said Evgeny Frezorgor, director of the department of municipal economics.

Offices

There is presently a lack of class A office space in Omsk. Moreover, no major office center projects are even underway. Several corporate offices (Transsibneft, Sberbank, OmskBinProm, Osha, Omsky Bekon, etc) fall into the class B category, while the most popular office spaces are found in former institutes, factories, administrative and residential buildings that have been renovated into professional facilities. Such humble accommodations can be partially explained by the economy of Omsk, that, in contrast to an economy like Novosibirsk's, dominated by small and mid-level enterprise, is led by a handful of major industries (Sibir-Omsky NPZ, Omskshina, Omsktekhuglerod, Omsky Kauchuk, "Myasokombinat Omsky", LVZ "OSHA"), leading to a low level of demand for quality office space. Apparently that is why major office centers have not been integrated into multifunctional structures. Leasing rates for office spaces range from 50 rubles per sq. meter per month up to 1.5 thousand rubles along Prospekt Marksa. Buying an office in the center can cost 20-35 thousand rubles per sq. meter in the construction stage, or 40-55 thousand rubles per sq. meter for a ready structure. For example, in the residential-business complex "Millenium" on Frunza Ulitsa, offices are selling for 20 thousand rubles per sq. meter, with a 40 sq. meter minimum. The "Millenium" company bought a site prepared to accommodate a multi-sto-

rey parking structure from PKF "Rubin" and is presently drafting a retail-business center, "Kolizei", measuring 64 thousand sq. meters with a 600-vehicle parking facilities. Kazakhstan bank "Turan Alem" is one of the project's investors, and "Torgovy Kvartal" is the project consultant. The space is being offered for sale at 30 thousand rubles per sq. meter. "OmskVinProm" is building office spaces in a retail-business center on 70-Letia Oktyabrya Ulitsa. As Pavel Kruchinsky commented, "Centers with modern office space have only begun being built. The infrastructure of the new buildings is more scrupulously outfitted with the help of the latest technology."

Retail

Retail is a more developed segment of the real estate market in Omsk. Even in the Soviet era, the city boasted retail center "Omsky", built in 1984. The floorplan steered shoppers four stories upward in a spiral, past all of the departments of the univermag. Today, the building remains one of the most impressive retail centers in Russia (36 thousand sq. meters), that retains its univermag format – goods are arranged not by brand, but by type. Eighty percent of the center is under direct control of the univermag due to a lack of major retail centers and complexes in Omsk until 2005 (with the exception of "Detsky Mir", "Oktyabrsky", "Nemetsky Poselok" and "Kontinent"). Prior to that time, most well-known stores and boutiques were located along Prospekt Marksa, Ulitsa Lenina, and Prospekt Mira. Locations along Prospekt Marksa, that runs from the train station to the city center, and along Ulitsa Krasny Put and Prospekt Mira in the region of Neftyanikov, where employees of Omsk's oil refinery live, are those most in demand by retailers. Leasing rates for retail space in the city center start from 1000-1,500 rubles per sq. meter per month, and the price of buying an equivalent property runs from 50 to 120 thousand rubles per sq. meter, although buyers rarely show interest in such expensive real estate. For the most part, retail in Omsk is based in residential neighborhoods, where substantial chains have already taken hold – 000 TRO "Vash Dom", "Astor" (Omskvinprom), "Omsky Bekon", "Omich i K" and "Ekonomny" (Bakaleya-Servis), "Nash Magazin". "Pyaterochka" is a new arrival on the market (OOO "Pyaty Bastion"), with fifteen stores outside of the city center. Other major Russian chains have not announced any plans to expand into Omsk's market as of the present.

The restaurant and digital technology industries, however, are active. "Rosinter" brought the restaurant brands "Il Patio", "TGI Friday's" and "Rostiks" to town, and digital brands

"Evroset", "DIXIS", "Tsifrograd" and "Divizion" have been rushing in as well. The only competition faced by local home electronics stores "Elektronny Rai", "Telemir", "Teletekst" and "Domotekhnika" comes from "Eldorado". Major chains continue to arrive on the Omsk market – from Novosibirsk come chains "Rossita" and "Top-Kniga". "Starik Khottabych" and "Sportmaster" have already established a presence, and "Banana-Mama" is expected to arrive toward the end of 2005. The present lack of Russian chain stores may be explained by the lack of substantial modern retail complexes to accommodate them.

"Moscow based chains have been expressing strong interest in outfitting retail space [here]. One Moscow-based company selling home electronics, for example, put in a bid for a five year lease on 2000 sq. meters in a center with high consumer traffic, and demand is coming from other sources as well. This is preventing the emergence of the company onto the Omsk market for the next year and a half," explains Olga Taratuta, director of "MIEL-Nedvizhimost", a commercial real estate management and development agency in Omsk. Even the ubiquitous "Eldorado" could only find a long-term lease in a former factory canteen.

Fashion retail is growing robustly in the city, as stores such as MEXX, ECCO, Rossita, Shik, Westland, Reebok, Mustang, Adidas, Fabi, Intersport, Petek, Columbia, Buduar, Reportage, S'oliver, Zheneva, Niagara, Bosston, Laura Lebek, Venetsia, and others appear along Ulitsa Lenina and Prospekt Marksa. Valentin Yudashkin's fashion hose is set to open a boutique "Yudashkin Jeans". The firstcomers on the fashion market were the owners of "Pervaya Dzhinsovaya Kompania" (Mustang, MEXX, Benetton, Woolford, Sisley, Swatch). During the restoration of a building that formerly belonged to merchant Feoktista Chirkovaya, artifacts were found in the excavation that will form the base collection of a museum that will be given a part of the future retail center. "We want to create our own Tretyakovsky Proezd in Omsk, where well-know brands will be offered alongside a picture gallery, archaeological exhibit and restaurant. The building will be located right in the city center on Ulitsa Lenina," says Pavel Tolstikhin, head of the "Atrium-Palace" project.

Nearby the future fashion center lies "Pyat Zvezd", an 8,000 sq. meter retail center that opened in 2002, where boutiques offering such well-known brands as Inwear-Matinique, Kenzo, Vercace, Armani and Woolford. Siti-Tsentr (8,500 sq. meters) is a downtown retail complex attached to a fitness center. "Dikaya Orkhideya" and "Lavka

Kolonialnykh Tovarov" opened shops in fashion house "Rova". In 2003 the "Letur" retail complex, named in honor of Levan Turmanidze, one of Omsk's premiere businessmen, opened in the city center, on Ulitsa Gagarina. Across from "Letur" a modern retail complex was built by Alexander Tretyakov, chief of TD "Memfis" and deputy legislator. The hottest property in Omsk's retail real estate market is to date "Torgovy Gorod", a market 15 hectares in an area close to the city's airport. IKEA, meanwhile, has bought up a site on the left bank with plans to start construction on a complex measuring 120 thousand sq. meters in the first quarter of 2006. They have reportedly invested a sum of \$100 million in the project soon to be underway on Bulvar Arkhitektorov. Irina Vannenkova, PR manager at IKEA, noted however that the company was not confusing their hopes with reality. "The timeline for construction waits on the approval of all necessary documents and contracts."

Nearby, on the same side of the river Irtysh, two leading retail complexes, "Kontinent" on Levoberezhie and "Kaskad" on Prospekt Marksa have appeared as participants in an annual military artillery exhibition. The first unit was built by "Agrostroikomplekt", the company headed by Valery Kokorin, for the 2001 exhibition, after which the retail-exhibition complex, measuring 12.2 hectares with parking, became a retail-only facility, with "Kontinent", the city's largest hypermarket, located on the first floor and over 200 tenants occupying the remaining space. For the 2005 exhibition, it was decided to use the former newspaper offices located on Prospekt Marksa, renovated by Agrostroikomplekt. The company had bought the 22 thousand sq. meter building in 2003 for 35.36 million rubles in open bidding. Following the exhibition the complex was opened as "Kaskad", a retail-office center measuring 38 thousand sq. meters. The main building served as a retail center, and a 13 storey addition served as an office center.

A major retail-entertainment complex with office space is being built by "Arsenal-Center" on Ulitsa Gertsena, just behind retail center Omsky. The first three floors are already sold at a rate of 45-60 thousand rubles per sq. meter. Right next door another retail-office center is being built by "Raider-Servis" on the grounds of the former Kozitsky factory.

Sport and Recreation

The city is witnessing a brisk trade in sporting goods. Nearly the entire left side of Ulitsa Lenina in the historical center is lined with sporting goods stores – Adidas, Nike, Puma etc. Both "Sportmaster" and "Intersport" have locations there in addition to the local chain "MAGA Sport". The glut of sporting goods stores comes as no surprise in a town with a history of athletic victories. A newly restored football stadium sits across from the city's municipal administration building. Private parties connected with "Sibneft" have begun construction on a sports complex (ice rink) "Arena-Avanguard" at a cost of nearly \$100 million. Omsk is given to heady development of its sporting sector. There are plans in the works for the construction of an aquapark, the creation of a recreation zone in the most popular of the city's parks "Zeleny Ostrov" and the 300-anniversary of Omsk park. The "Arsenal-Center" project includes a pool, gym, banya and bowling.

There are at present three hotels in the city, "Mayak", "Irtysh" and "Molodozhnaya". "Korston Palas Otel" has announced plans to build a retail-hotel-entertainment complex, "Orlenok", in the neighborhood of the metromost. Evgeny Zommer notes, however, that "its too early to build five-star hotels in Omsk as there is not even an international airport." Entertainment centers are already appearing in such complexes as "Atlantida", "Kristall", "Piramida" and "Volshebny Ostrov" with a four-screen movie theater. The "XL" center, measuring 4,400 sq meters opened in June of 2005. Moscow-based "Talirs" is managing revamped movie theaters "Mayakovsky" and "Irtysh". □



One of the unique attractions on streets of Omsk