

Ярославль: количество переходит в качество

Александр Пыпин

Ярославль – один из самых стабильных российских городов, город с развивающейся промышленностью, торговлей, предпринимательством, высоким потребительским потенциалом. Но здесь отсутствуют «внутренние» инвестиционные ресурсы. Кто вложит деньги в коммерческую недвижимость северного города?

Мудрый Ярославль

Ярославль – административный центр Ярославской области. Расположен в Европейской части России, на правом берегу Волги, в 282 км к северо-востоку от Москвы. Территория города составляет 21 га. Это один из старейших русских городов – он основан 1010 году Ярославом Мудрым у слияния рек Которосль и Волга. Сегодня в нем проживает около 600 тыс. человек. Современный Ярославль – крупный промышленный многоотраслевой центр. Особенно развиты здесь машиностроение (ПО «Автодизель», «Дизель-аппаратура», электромашиностроительный завод, заводы деревообрабатывающего оборудования, «Машиноприбор», судостроительный, холодильных машин, радиозавод, завод полимерного машиностроения и т. д.), химическая и нефтехимическая, нефтеперерабатывающая промышленность (ПО «Лакокраска», «Славнефть-Ярославльнефтеоргсинтез»; заводы – шинный, синтетического каучука, технического углерода, технических тканей и т. д.), а также предприятия пищевой промышленности («Балканская звезда», «Ярливо») и производство стройматериалов. Эффективно работающая промышленность создает базу для роста благосостояния населения – в первом полугодии 2004 года средняя зарплата в Ярославле составила 7 тыс. 335 руб. О благосостоянии населения свидетельствует и 10-е место в России по обеспеченности сотовой связью.

Несмотря на отсутствие в области сырьевой базы (80-е место в России по природно-ресурсному потенциалу), а возможно, и благодаря этому, регион активно создает благоприятные условия для инвесторов. В результате за 2003–2004 годы, по оценке агентства «Эксперт РА», Ярославская область заняла второе место в России по инвестиционному риску. Только в проекты реконструкции «Ярославнефтеоргсинтез» и ОАО «Ярливо» привлечено около \$275 млн. иностранных кредитов и инвестиций. Способствует росту инвестиционной привлекательности города и начавшаяся подготовка к празднованию тысячелетия города.

От «курятника» до «Сити»

Согласно данным администрации, на территории города зарегистрировано более 20 тыс. предприятий. Именно они создают основной спрос на офисные по-

мещения в Ярославле. Сегодня наиболее значительную часть зданий, используемых под офисы, эксперты относят к классу С, любовно называя их «курятками». В эту категорию попадают помещения в НИИ, проектных институтах, административных зданиях. Для предпринимателей они привлекательны низкой стоимостью аренды и выгодным местоположением относительно центра города. В среднем ставка в подобных помещениях, по данным ярославской оценочной компании «Адалин», составляет 4000–4500 руб. за 1 кв. м в год.

Значительную часть офисных помещений составляют перепрофилированные помещения на первых этажах и в подвалах зданий в центральных и иногда спальных районах города. Наибольший объем подобных площадей предлагает в аренду Комитет по управлению муниципальным имуществом (КУМИ) по

цене \$40–140 за 1 кв. м в год в зависимости от территориальной зоны. На вторичном рынке цена аренды составляет \$40–250 за 1 кв. м в год. Эти цены не включают возможные затраты на ремонт подобных помещений, которые могут составить \$50–250 на кв. м.

Популярны в этом классе помещений сделки купли-продажи как уже готовых площадей, так и жилых квартир на пер-

вых этажах – для дальнейшего перепрофилирования. В ближайшие годы рынок купли-продажи офисной недвижимости на первых этажах переживет существенные потрясения – муниципальная недвижимость, сдаваемая в аренду, будет полностью продана на торгах до конца 2006 года.

Офисные помещения класса В располагаются на центральных улицах города. К ним эксперты относят площади в торгово-офисных центрах «Европа», «Петровский Пассаж», «Новая Галерея», созданных в реконструированных зданиях. Площадей класса В крайне мало, а спросом они пользуются огромным – поэтому наиболее распространенная площадь престижных офисов – 20–30 кв. м. Арендные ставки составляют \$240–360 за 1 кв. м в год. По мнению специалистов компании «Адалин», наиболее востребованными в Ярославле в ближайшие годы будут именно офисные площади класса В.

В Ярославле уже сформировался пул девелоперов, активно участвующих в перепрофилировании и реконструкции го-





В Ярославле набирает обороты рынок фаст-фуда

родских объектов под нужды коммерческой недвижимости. Это инвестиционно-промышленная группа «Спектр», корпорация «Титан», группа «Губернский Город и К». Основным достоинством являются налаженные взаимоотношения с администрацией города, а недостатком – отсутствие больших инвестиционных ресурсов.

Возведение местными компаниями офисных центров класса В и А «с нуля» только начинается. Инвестиционно-строительный холдинг «Губернский Город и К» строит на пересечении главной магистра-

ли города – Московского проспекта и Силикатного шоссе универсальный деловой центр «Ярославль-Сити». По проекту, центр будет состоять из 14-этажной офисной башни (9625 кв. м) и 6-этажной пристройки (11 369 кв. м), в состав которой войдут торговый центр и спортивно-развлекательный комплекс. Офисные площади продаются по 25–35 тыс. руб., а торговые – по 24–31 тыс. руб. Проект скорее всего будет завершен в 2006 году – пока возведен только фундамент и каркас подземной части здания. В подзем-

ной части площадью 10 800 кв. м будут расположены автостоянка и складские помещения. Местные предприниматели относятся осторожно к перспективам такого большого проекта. Дефицит инвестиционных ресурсов, характерный для большинства ярославских девелоперов, вынуждает их создавать объекты на основе долевого участия, когда площади продаются уже на стадии котлована, а не сдаются в аренду после постройки. Обращаться за кредитами тоже невыгодно, особенно новичкам – процентные ставки составляют 16–18% годовых в рублях. В таких условиях строительство проекта, в случае недостаточного объема продаж, может затянуться на неопределенный срок. Впрочем, к компаниям, зарекомендовавшим себя на рынке, отношение банков становится более лояльным. «Если раньше кредитные ресурсы «Сбербанка» мы привлекали под 18% годовых, то теперь ставка снизилась до 13–14%. Кроме того, изменилась и схема предоставления кредита – он предоставляется под конкретный инвестиционный проект», – рассказывает генеральный директор «СпектрИнвестСтрой» Андрей Андронов. Именно проекты компании «СпектрИнвестСтрой», входящей в ГК «Спектр», составляют конкуренцию проекту «Губернского Города». Группе уже принадлежит более 40 тыс. кв. м площадей недвижимости в городе, в том числе здания автовокзала, речного порта, торгово-офисного центра «Европа», бывшей гостиницы «Ярославль», гостиницы «Юбилейная». Новые проекты компании связаны с дальнейшим развитием и реконструкцией этих объектов – в том числе и проект расширения автовокзала на Московском шоссе. Предполагается, что в новых помещениях расположится торгово-офисный центр на 7 тыс. кв. м: на первом этаже – автосалон и станция технического обслуживания, на втором этаже – магазины, а на остальных этажах – офисы. В центре города компания ведет работы по расширению площадей торгово-офисного центра «Европа». Здания № 3 и 5 по ул. Свободы, примыкающие к «Европе», станут частью новой очереди центра площадью 3,7 тыс. кв. м. На базе бывшей гостиницы «Ярославль» создается 5-этажный торгово-деловой центр. Кроме того, будет построена 3-этажная пристройка к ней – торгово-офисный центр на 6 тыс. кв. м. Ближе к Волге компания ведет реконструкцию квартала, ограниченного проспектом Ленина, улицами Республиканской и Фурманова. Проект развивается в рамках программы расселения ветхого жилья.

менная продовольственная торговля в формате самообслуживания представлена в городе сетями супермаркетов «365» и «Гастроном-Эконом», дискаунтером «Магнит». В конце 2004 года было объявлено о приобретении франшизы сети «Пятерочка» на Ярославскую область крупнейшим региональным банком «Яросцбанк». Планируется до конца 2005 года открыть 50 магазинов. В конце года были приобретены 75% акций сети «365» московской компанией ТД «Перекресток». Сразу пять магазинов в городе открыла сеть «Ароматный мир».

Настоящей революцией для потребительского рынка стало открытие в июле 2004 года магазина Metro Cash & Carry на проспекте Фрунзе возле нового микрорайона «Сокол» – нет, пожалуй, ни одного горожанина, который не побывал бы в нем. Несмотря на то что ярославский магазин возведен по мини-проекту, его оборот сравним с оборотом 1 московского магазина.

Непродовольственная торговля представлена 750 стационарными предприятиями торговли. Некоторые из них объединены в торговые сети – бытовая техника и электроники («Каскад», «Тракт», «Альфа», «Рослан»), спортивных товаров («Спорт для всех»), ювелирных изделий («Алмаз»), обуви («Лорис»). При этом крупные московские сети в городе не представлены. «Крупные, качественные торговые площади, которые необходимы для открытия магазинов, подобных «М.видео» или «Эльдорадо», в центре города отсутствуют, а привлекательных по проходимости площадей в спальных районах нет», – отмечает Андрей Андронов.

Основными торговыми коридорами для размещения непродовольственных магазинов в центре города являются ул. Свободы и ул. Кирова – здесь находятся магазины местных сетей «Хронос», «Альфа», «Книгомир», «Спорт для всех», магазины известных марок «Ароматный мир», «Ив Роше», «Л'Этуаль», Mango, Columbia, LeFutur, Sela, ALBA, центры моды «Европа» и «Меркурий». Вдоль радиальных магистралей – Московского проспекта, проспекта Фрунзе, проспекта Дзержинского, Ленинградского проспекта – также постепенно формируются мощные торговые коридоры. Вдоль этих магистралей расположена большая часть новых торговых центров и крупных супермаркетов, тем самым торговые предприятия становятся ближе к спальным районам.

По данным администрации города, в Ярославле уже работает 15 торговых центров и комплексов с площадями 2 тыс. кв. м и более. Большинство из них – реконструированные и переоборудованные площади в центре города – «Европа», «Меркурий», «Новая Галерея», «Петровский Пассаж», «Олимп», «Форум», «Старый город». В 2004 году открылись центры, построенные «с нуля», – ТЦ «Фрунзенский» (девелопер – корпорация «Титан») на Московском проспекте и ТЦ «Космос» на Ленинградском проспекте. Последний – крупнейший в городе торговый центр – создан компанией «Инпромпроект» в феврале 2004 года. За 9 месяцев на городском пустыре был возведен павильон из

СРОЧНО РЕАЛИЗУЕМ

В РОСТОВЕ-НА-ДОНУ

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС

9-этажное здание под офисы площадью 6261 кв.м.

производственно складское помещение площадью 8960 кв.м.

- удобное месторасположение
- наличие ж/д и автодорог
- возможность размещения парковки
- подведены коммуникации
- земельный участок площадью 12 000 кв.м.

Тел.: 8 (863) 258-62-55, 298-16-98, 252-5481, 252-9984
Факс 8 (863) 252-63-33 • www.realty-ug.ru

панелей и металлоконструкций по проекту польских архитекторов. Впервые в Ярославле центр был оснащен лифтами и эскалаторами. На площади 14 тыс. кв. м разместились 250 магазинов. К основным недостаткам центров относят плохую навигацию, отсутствие зонирования, быструю ротацию арендаторов, мелкие секции, отсутствие якорных арендаторов, отсутствие парковки. По мнению эксперта по оценке компании «Адалин» Алексея Корягина, удобную парковку имеют только три центра – «Новая Галерея», «Петровский Пассаж» и торговый центр около McDonalds. Арендные ставки в торговых центрах города и на основных магистралях составляют \$40–20 за 1 кв. м в месяц. На первых этажах центральных торговых коридоров они могут достигать \$100 за 1 кв. м в месяц.

В отличие от цен аренды, оставшихся в течение 2004 года стабильными, цены продажи торговой недвижимости взлетели до заоблачных высот. Причиной тому стала либерализация рынка недвижимости – в 2004 году начались публичные аукционы по продаже принадлежащей КУМИ недвижимости. Так, муниципальное помещение в депутатском переулке площадью 200 кв. м было продано московской компании по цене \$2860 за 1 кв. м. В рамках программы до 2006 года будут проданы принадлежащие городу продовольственные и непродовольственные магазины, рестораны и кафе. «Рынок аренды в городе формируется скромными ярославскими предпринимателями, определяется возможностями местных торговых операторов, а рынок продажи формируется москвичами, у которых достаточно денег для инвестиционного приобритения объектов недвижимости по высоким ценам», – поясняет ситуацию генеральный директор компании «Адалин» Наталья Афанасьева. В результате средняя цена продажи торговых помещений в центральной части города за 2004 год выросла с \$1200 до \$1700 за 1 кв. м, в то время как уровень арендных ставок вырос на 5–7%.

По данным администрации города, в 2005 году планируется строительство и реконструкция 58 объектов торговли и сферы услуг на сумму 1,2 млрд. руб. Самые грандиозные проекты в Ярославле в сфере торговой недвижимости реализуются московскими и иностранными инвесторами.

Проекты на проспектах

От Москвы до Ярославля – четыре часа пути на автомобиле или поезде. Такая близость сыграла на руку установлению прочных связей между мэрией Москвы и администрацией Ярославля. Уже в 2002 году эти связи вылились в проект строительства жилого квартала «Сокол» на 200 тыс. кв. м во Фрунзенском районе Ярославля, которое ведет ЗАО «РегионИнвестСтрой». А в 2004 году московская компания приступила к возведению крупного торгово-развлекательного центра на Московском шоссе. В 2004 году между ЗАО «ГлобалИнвест» и администрацией Ярославской области было подписано согла-

шение об освоении участка в 100 га на въезде в Ярославль по Московскому шоссе. На участке напротив Ярославского НПЗ будут возведены оптовые и розничные торговые центры, бутики, многозальный кинотеатр, боулинг, рестораны и кафе – всего до 200 тыс. кв. м площадей. В будущем на этой площадке планируется построить логистический центр с таможенным терминалом. К началу 2006 года будет возведена первая очередь проекта площадью до 55 тыс. кв. м – с гипермаркетом и магазином DIY (OBI или Leroy Merlin), многозальным кинотеатром. В проекте активно участвует компания Norman Asset Management, тесно связанная с Московской девелоперской компанией. Она, в свою очередь, не только активно поддерживается правительством Москвы, но и выступает девелопером в московских проектах немецкой компании Real. Поэтому вполне вероятно, что якорным арендатором будущего центра областного масштаба станет именно Real.

Еще один современный проект на Московском проспекте возводит тульская девелоперская компания «Ташир». На пересечении с улицей Гоголя к концу 2005 года будет возведен центр площадью 22 тыс. кв. м под названием «Фараон». Московская компания «Ермак» в Дзержинском районе города на площадях завода «Альтаир» строит торгово-развлекательный центр «Магнит» площадью 42 тыс. кв. м. Центр будет расположен на Ленинградском проспекте, недалеко от строящегося второго автодорожного моста через Волгу. Стоимость аренды – от \$300 до \$950 за 1 кв. м в год без НДС и эксплуатационных расходов. Открытие первой очереди состоится в конце 2005 года – в ней расположатся гипермаркет на 8 тыс. кв. м, крупные магазины бытовой техники и спортивных товаров.

Основной проблемой Ярославля является отсутствие качественной крупноформатной недвижимости. Возведение крупных торговых центров с внятной маркетинговой политикой даст возможность современным торговым сетям занять достойное место в городе.

«Руссо туристо»

Одним из приоритетных направлений развития Ярославля является туризм, поэтому наряду с торговыми помещениями гостиницы – один из самых бурно растущих секторов коммерческой недвижимости. Частично реконструируется номерной фонд еще советских гостиниц – «Юбилейной», «Которосли», «Туриста», «Волги». Возводятся и новые гостиницы. Так, в ноябре 2004 года была открыта первая в Ярославле и на маршруте «Золотого кольца» четырехзвездочная гостиница Ring Premier Hotel на 122 номера. Расположилась она в центре города, на ул. Свободы, возле торгового центра «У Макдональдса». Инвестором проекта стала компания «Балкан Стар Сервис» (входит в группу предприятий «Балканская звезда»).

В феврале 2004 года ДИПС правительства Москвы заявил о строительстве в Ярославле гостиницы класса 4 звезды

на 150 мест. Предполагается, что управлять ею будет компания «Интурист». В 2005 году начнется эксплуатация.

Местный холдинг «Титан» предполагает провести реконструкцию квартала, ограниченного Московским проспектом, проспектом Фрунзе и Суздальским шоссе, – построить там гостиничный комплекс, а также торгово-выставочный центр.

Мощный рынок ожидается и в сфере создания развлекательных, спортивных и досуговых центров. Помимо площадей, предусмотренных под эти направления в проектах «ГлобалИнвеста», «Губернского Города», «Ермака», в городе появится развлекательный центр компании «Инвестикинопроект» – в районе проспекта Ленина. Он будет включать 8-зальный кинотеатр, рестораны, боулинг, бильярдный зал, зал игровых автоматов, детский развлекательный центр. Открытие запланировано на конец 2005 года.

В Ярославле уже есть примеры успешной реализации досуговых центров. Так, принадлежащий Министерству путей сообщения спортивный комплекс

«Арена-2000», открытый в 2001 году, включает и развлекательный центр с боулингом. В 2003 году после реконструкции был открыт двухзальный кинотеатр «Родина» – на данный момент самый современный в городе.

Заключение

В последние годы Ярославль привлек внимание российских и иностранных инвесторов в области коммерческой недвижимости. Способствовали этому близость к Москве, лояльное отношение местной администрации к инвесторам, высокое благосостояние населения на фоне других регионов Центрального округа. В 2005–2006 годах в городе будет введено в строй несколько офисных, торговых, гостиничных, развлекательных центров европейского уровня. Таким образом, изменится не только количество коммерческих площадей, но и появятся площади качественно нового уровня.

Автор благодарит

Союз участников рынка недвижимости Ярославля за помощь в подготовке статьи. ▣



Основные торговые коридоры города – ул. Свободы и Кирова

ALEXANDER PYRIN

ALEXANDER PYRIN



ALEXANDER PYPIN

adjoining six-story, 11,369-sq.m. structure that will include a shopping center and a sports and amusement complex. Offices are selling for 25,000 to 35,000 rubles, commercial space for 24,000 to 31,000 rubles [per sq.m.]. Construction will most probably be finished by 2006. The only parts in place currently are the foundation and the skeleton of the part that will be below ground. The 10,800-sq.m. underground structure will house a parking facility and warehouse space.

Local businessmen are a little leery at the prospect of such a vast project. The shortage of investment resources characteristic for many Yaroslavl investors is causing them to create projects on a partial pay-as-you-go basis, in which space is sold when the foundation pit is being dug, rather than leased after construction is completed. Taking out loans is not advantageous either, particularly for newcomers, as interest is 16 to 18% per annum in rubles. Under these conditions, if sales are slow, construction can stretch on for an undetermined length of time.

Banks are more generous toward clients who have proven themselves in

Yaroslavl: Quantity Becomes Quality

Alexander Pypin

Yaroslavl is a city with a growing industry and commerce, a spirit of entrepreneurship, and high consumer potential. But missing are internal investment resources.

Yaroslavl the wise

Yaroslavl, the administrative center of the Yaroslavl Region, is located in the European part of Russia on the right bank of the Volga River, 282 km. northeast of Moscow. The area of the city is 21 hectares. It is one of the oldest cities in Russia, founded in 1010 by Yaroslav the Wise at the confluence of the Kotorosl and Volga rivers. Its present population is approximately 600,000 people.

Contemporary Yaroslavl is a large multi-industrial center. Particularly developed are machinery construction (PO Avtodiesel, power tool manufacturing, Diesel-apparatura, electrical machinery factories, shipbuilding, refrigeration equipment, radio manufacturing, polymer machine building, etc.), chemical and petrochemical plants, petroleum refineries (PO Lakokraska, Slavneft- Yaroslavlnefte-orgsintez); tire, synthetic rubber, and industrial carbon plants; industrial textile factories, as well as food production (Balkanskaya Zvezda, YarPivo), and construction material manufacturing. This smoothly-running industry forms the basis for an improvement in the well-being of the population; in the first six months of 2004, the average salary in Yaroslavl was 7,335 rubles. The fact that the city occupies tenth place in Russia in cellular communication speaks well of the welfare of its people.

In spite of the lack of raw materials in the region - Yaroslavl is in 80th place in natural resource potential - or perhaps because of it, the conditions for investors are extremely favorable here. As a result, according to the Expert RA Agency, the Yaroslavl Region occupies second place in Russia in the investment risk category.

The renovation projects for Yaroslavlnefteorgsintez and OAO YarPivo alone have attracted approximately US\$275 mln. in foreign loans and investments. The start of preparations for the celebration of the city's millennium has contributed to its investment drawing power in 2010.

From chicken coop to city

Data made available by the Municipal Land Administration shows that over 20,000 enterprises are registered in the city, and these constitute the bulk of the demand for office space in Yaroslavl. At the present time, the majority of the buildings used as offices are Class C, say experts, who affectionately refer to them as 'chicken coops.' A significant part of such office spaces consists of remodeled structures on the first floors and in basements in the central, and in some cases bedroom, districts. Most of these spaces are offered for rent by the Municipal Property Management Commission (KUMI) at between US\$20 and US\$40 per sq.m. per year, depending on the district.

Class B offices are located on the main streets of the city. Experts include space in this category in the Evropa, Petrovski Passage, and Novaya Galereya shopping and office centers, situated in renovated buildings, in their number. There is very little Class B space available, but the demand is extraordinarily high, so the most common area of prestigious offices is between 20 and 30 sq.m., with rents ranging from US\$240 to \$360 per sq.m. per year. Experts at the Adalin Company predict that the most sought-after spaces in Yaroslavl during the next few years will be Class-B offices.

Yaroslavl developers active in remodeling and restructuring municipal buildings have already formed a pool consisting of the Spektr Investment and Industrial Group, the Titan Corporation, and the Gubernski Gorod i K Group. Their principal achievement is the improvement of relations with the municipal administration, while the biggest shortcoming is the lack of large investment resources.

The construction of Class A and B office centers from the ground up is just beginning. Besides local entrepreneurs, companies based in Moscow and abroad, and which are successfully working in the friendly investment atmosphere of Yaroslavl, have shown interest in such spaces.

The investment and construction holding Gubernski Gorod i K is putting up the Yaroslavl-city Business Center at the intersection of Moskovski Prospekt, the main arterial in the city, and Silikatnoe Shosse. The project calls for a fourteen-story, 9,625-sq.m. office tower with an

the marketplace. "While previously, we had been borrowing money from Sberbank at 18% per year, the interest rate has stabilized around 13% to 14% now. The method of lending money has also changed: today, loans are granted for specific projects," explained Andrei Andronov, General Director of SpektrInvestStroi. It is projects by the SpektrInvestStroi Company, a member of GK Spektr, that are the main competition of the Gubernski Gorod project. The group already owns more than 40,000 sq.m. of real estate in the city, including the bus depot, river port, Evropa shopping and office center buildings, as well as the former Yaroslavl Hotel and the Yubileynaya Hotel. The company's new projects are closely tied to the long-range development and renovation of these buildings, including the expansion of the bus depot on Moskovskoye Shosse. It is assumed that the new structures will house a 7,000-sq.m. shopping and office center, with a car showroom and service center on the ground floor, and offices on the higher floors. The company is currently working on increasing the space of the centrally-located Evropa shopping and office center. Buildings 3 and 5 on Ul. Svobody, which adjoin Evropa, will become part of the new 3,700-sq.m. section of the center. The old Yaroslavl Hotel is being turned into a five-story shopping and business center, and a three-story, 6,000-sq.m. shopping and office center will be added. Like its competitors, a significant part of these projects supposes partial pay-as-you-go participation by other companies.

The consumers' dream

The Yaroslavl consumer market is a web of contradictions. Even though the population has a fairly high income and retail spaces abound, there are few stores in which a customer can buy a variety of merchandise at moderate prices in comfortable surroundings, so the people of Yaroslavl have had to travel to Moscow to buy their clothes and household appliances, much as they had been forced to go there a few decades ago to buy sausages. There are approximately 500 food stores in Yaroslavl. Four 365 supermarkets, four Gastronom-ekonom stores, and approximately thirty Magnit discount mini-markets make up the Contemporary self-service food stores.

In late 2004, Yarsotsbank, the largest bank in the Yaroslavl region, announced it had acquired the franchise for the Pyaterochka stores for the entire region, and was planning to open twenty outlets by the end of 2005. At the end of that year, TD Perekrestok bought 75% of the stock of the 365 chain. The Aromatny Mir (world of fragrance) chain opened five stores at once in the city. The opening of a Metro Cash & Carry market on Prospekt Frunze near the new Sokol microdistrict caused a furor in the consumer market. It seemed everyone in Yaroslavl had been there. Even though the Yaroslavl venture was planned and built as a mini-project, its gross turnover is comparable to that of Moscow stores.

Non-food commerce consists of 750 permanent businesses, several of which belong to chains: Kaskad, Trakt, Alfa, and Roslan for household appliances and electronics; Sport dlya Vsekh for sporting goods; Almaz jewelers; and Loris for footwear. But no large Moscow chains are represented. "There are no large, quality commercial spaces necessary to open such stores as M.Video and Eldorado in the central part of the city, nor are there any areas that are attractive for their pedestrian traffic in the bedroom districts," Andrei Andronov noted.

The main commercial venues of non-food stores in the center are Ul. Svobody and Ul. Kirova, home to the local chains Khronos, Alfa, Knigomir, and Sport dlya Vsekh; outlets of such well-known brands as Aromatny Mir, Yves Rocher, L'Etoile, Mango, Columbia, LeFutur, SELA, and ALBA; and the Evropa and Merkurii fashion centers. Important commercial districts are also gradually taking shape along the radial arterials: Moskovski Prospekt, Prospekt Frunze, Prospekt Dzerzhynskogo, and Leningradski Prospekt. Most of the new shopping centers and large supermarkets are located along these avenues, coming ever closer to the bedroom districts. According to the municipal authorities, fifteen shopping centers and complexes with areas of over 2,000 sq.m. are currently functioning in Yaroslavl. Most are remodeled and restructured spaces in the center of the city: Evropa, Merkurii, Novaya Galereya, Petrovski Passage, Olimp, Forum, and Stary Gorod.

Two shopping centers built from the ground up, Frunzenski on Moskovski Prospekt (Titan Corporation, developer), and Kosmos on Leningradski Prospekt,

opened their doors in 2004. Kosmos, the largest shopping center in Yaroslavl, was built by the Inpromproekt Company in February, 2004. The [prefab concrete] panel and steel structure designed by Polish architects was erected in a vacant lot owned by the city in nine months. It is the first shopping center in Yaroslavl equipped with elevators and escalators. 250 stores occupy the 14,000-sq.m. area. Most tenants of this, as well as other, shopping centers in Yaroslavl, are local merchants who had previously been doing business in the city [open-air] markets. The biggest disadvantages are poor directions, the absence of zoning, high tenant turnover, small sections, the absence of anchor tenants, and the lack of parking.

In the opinion of Adalin specialist Alexei Koryagin, only three shopping centers in Yaroslavl have convenient parking: Novaya Galereya, Petrovski Passage, and the shopping center next to McDonalds. Rents in

IN CONTRAST TO RENTS, WHICH REMAINED STABLE IN 2004, SALE PRICES REACHED STRATOSPHERIC HEIGHTS DUE TO THE LIBERALIZATION OF THE REAL ESTATE MARKET.

shopping centers and on the main streets of the city range from US\$20 to US\$40 per sq.m. per month, but space on the ground floors of the central commercial areas can cost as much as US\$100 per sq.m. per month.

In contrast to rents, which remained stable in 2004, sale prices reached stratospheric heights due to the liberalization of the real estate market. Starting in 2004, real estate owned by KUMI was sold at auctions. A 200-sq.m. municipal building on Deputatski Pereulok was sold to a Moscow company for US\$2,860 per sq.m.

As part of this program, city-owned food and non-food stores, restaurants, and cafes will be sold by 2006.

"The rental market in our city is composed of Yaroslavl entrepreneurs, and defined by the means of local merchants, while the sales market is made up of Muscovites, who have enough money to buy real estate at high prices as an investment," explained Natalya Afanasyeva, General Director of Adalin. As a result, the average sale price of commercial buildings in the center of Yaroslavl rose from US\$1,200 to \$1,700 per sq.m. in 2004, while rents were fell by 5 to 7%.

The municipal administration stated that in 2005, plans are to build or remodel 58 retail and service facilities, for a total amount of 1.2 bln. rubles. Included in this number will be the Pharaoh shopping center on Ul. Gogolya, a shopping center on Ul. Baltiiskaya, two shopping centers on Leningradski Prospekt, the Kosmos-2 shopping center by the Inkomproekt Company in the Zavolzhski District, the first section of a cultural, amusement and shopping center on Prospekt Mashynostroitelei, and the remodeling of the Yaroslavl department store.

The most ambitious projects in Yaroslavl in the retail sector are being implemented by Moscow and foreign investors.

Projects for the prospekts

A trip between Yaroslavl and Moscow takes four hours by car or train, and this close proximity had been instrumental in establishing close ties between Moscow City Hall and the Yaroslavl municipal administration. As early as 2002, these good relations led to a project to build the Sokol residential development for 200,000 people, in the Frunzenski District of Yaroslavl, with RegionInvestStroi as the developer. In 2004, the Moscow company started building a large shopping and amusement center on Moskovskoye Shosse. In 2004, ZAO GlobalInvest and the Yaroslavl administration signed a contract for the acquisition of a 100-hectare lot near the gateway to the city on Moskovskoye Shosse. Wholesale and retail shopping centers, boutiques, a

Touristo russo

One of the most important directions for the development of Yaroslavl is tourism, which is why along with shopping centers, hotels are among the fastest-growing sectors of commercial real estate. A number of former Soviet hotels, among them Yubileynaya, Kotorosl, Turist, and Volga, are being renovated, and new hotels are under construction. In November, 2004, the 122-room, four-star Ring Premier Hotel, along the Golden Ring route, opened its doors. It is located in the center of the city on Ul. Svobody, close to the U Macdonaldsa shopping center. The investor is the Balkan Star Service Company, a member of the Balkanskaya Zvezda group.

In February, 2004, the Department of Investment Programs of the Moscow Municipal Government announced the construction of a four-star, 150-guest hotel in Yaroslavl, which will most probably be managed by the Intourist Company. The hotel will be ready to welcome guests in 2005.

Titan, a local holding, intends to renovate a district bordered by Moskovski Prospekt, Prospekt Frunze, and Suzdalskoye Shosse, and to put up a hotel complex and a shopping and exposition center.

A strong market is also expected in the construction of amusement and sports centers. In addition to the spaces set aside for these purposes in the projects of GlobalInvest, Gubernski Gorod, and Yermak, Investkinoproekt will build a new amusement center in the Prospekt Lenina area. It will house an eight-screen theater, restaurants, bowling lanes, a billiard parlor, computer game room, and a children's play center. The opening is slated for late 2005.

Several completed relaxation centers are already operating in Yaroslavl. Arena-200, opened in 2001, and which belongs to the Ministry of Transportation, boasts an amusement center and bowling lanes.

The Rodina Theater reopened in 2003 as a two-screen house after reconstruction, and is at the present time considered to be the most modern movie house in the city.

Conclusion

During the past few years, Yaroslavl has attracted the attention of both Russian and foreign investors in commercial real estate, a situation helped by its proximity to Moscow, as well as by the loyalty of the local administration toward investors, and the elevated level of the welfare of the population in comparison with that of the Central District.

In 2005 and 2006, several European-level office, hotel, amusement, and shopping centers will open their doors, and this will not only change the volume of commercial space, but also will provide space that is of a new, much higher level of quality.

The author gratefully acknowledges the help of the Yaroslavl Union of Real Estate Market Participants in the preparation of this article. ▣