

# ОЛИМПИАДА ТЩЕСЛАВИЯ

ВЫИГРЫШ ГОРОДОМ СОЧИ ПРАВА НА ПРОВЕДЕНИЕ ЗИМНЕЙ ОЛИМПИАДЫ В 2014 Г. ОТНЮДЬ НЕ ОДНОЗНАЧНОЕ БЛАГО ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТОРГОВЛИ В ГОРОДЕ. ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ И ЗЕМЛЮ ВЫРАСТУТ, А ЖАЖДА ИЗВЕСТНОСТИ И ТЩЕСЛАВИЕ МОГУТ ОВЛАДЕТЬ РАЗУМОМ ДАЖЕ САМЫХ ПРАГМАТИЧНЫХ РЕТЕЙЛЕРОВ И ДЕВЕЛОПЕРОВ.



Текст и фото: Александр ПЫПИН

# И

тогда многие магазины и торговые центры будут открываться не после тщательных экономических расчетов и анализа платежеспособности местного населения и обычных туристов, а в надежде, что в них заглянет крупный чиновник, бизнесмен, потенциальный инвестор, а то и президент, если не России, то хотя бы МОК, или пара олимпийских чемпионов, — т.е. ради имиджа. Это будут преимущественно магазины и рестораны для элиты — об открытии таких уже заявили компании *Bosco* (владелец московского ГУМа) и *Mercury* (владелец московского ЦУМа).

## ДВОРЦЫ И ХИЖИНЫ

Между тем сами жители Сочи не такие уж и состоятельные. По уровню средней заработной платы город находится только на пятом месте в Краснодарском крае, да к тому же их доход сильно зависит от сезона. Поэтому сочинцам гораздо нужней «Магниты» и «Пятерочки», чем *Prada* и *Gucci*. Да и для миллионов туристов — в значительной степени не самых богатых россиян — больше нужны магазины и рестораны, ориентированные на средний класс и ниже среднего. Однако подготовка к зимней Олимпиаде-2014 вызовет неизбежный приток в город состоятельной части россиян, ведь элитная тусовка Куршавеля на ближайшие 7–8 лет теперь переместится в Красную Поляну и Сочи. Жители Сочи и простые туристы рискуют, что повседневная массовая торговля будет вытеснена на задворки города, а лучшие места займут торговцы элитными марками и концептуальные рестораны.

Не способствует рациональному развитию сектора торговой недвижимости и конкуренция со стороны других типов недвижимости. Уже сейчас стоимость жилья в Сочи сравнима со стоимостью жилья в спальнях районах Москвы. Многие девелоперы, выбирая между возможностью построить недвижимость под жилье и продать по высокой московской стоимости

или построить торговую и сдать/продать под магазин по низкой краснодарской цене, выбирают именно первый вариант. Сдать в Сочи помещения в аренду под торговлю или продать по той же стоимости, как в Москве, в большинстве случаев не получится — нет такого интенсивного потребительского спроса, как в столице, и прагматичный ретейлер на подобные затраты не согласится. Особенно это касается товаров, которые нельзя вывезти с курорта (бытовой техники, мебели) и спрос на которые ограничен именно потребностями жителей Сочи. Продавцы одежды, сувениров и подарков, продуктов, лекарств, владельцы ресторанов и кафе могут рассчитывать и на туристов. Но именно в силу огромного туристического потока спрос подвержен значительным сезонным колебаниям, поэтому многие магазины и рестораны, особенно размещающиеся в нестационарных помещениях, работают только в туристический сезон и закрываются на зиму. Кроме жилья, более перспективным, по сравнению с девелопментом торговой недвижимости, является и сектор гостиничной недвижимости. В городе к Олимпиаде должно появиться около 300 тыс. новых гостиничных мест. В результате если в Сочи и планируются новые крупные торговые объекты, то либо на месте старых, уже ставших за десятилетия популярными, комплексов, либо в составе многофункциональных жилых и гостиничных зданий. Также возведение ТЦ будет вестись в районах строительства олимпийских объектов (в Красной Поляне и Имеретинской долине), где выделено под комплексное освоение достаточно много ранее «неприкосновенных» земель. Что будет с этими объектами после проведения Олимпиады, когда схлынет огромный туристический поток, пока трудно сказать.

## УЗКАЯ ПОЛОСА

На сегодняшний день Сочи — самый популярный в России город-курорт, вытянувшийся вдоль Черноморского побережья



КАРТА Г. СОЧИ

1. «ТОРГОВАЯ ГАЛЕРЕЯ»
2. ЦУМ
3. ТК «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» (ТК «АЛЕКСАНДРИЯ»)
4. «ЧАЙКА ПЛАЗА» (РЕКОНСТРУКЦИЯ ГОСТИНИЦЫ «ЧАЙКА»)
5. «СОЧИ ПЛАЗА» (РЕКОНСТРУКЦИЯ ГОСТИНИЦЫ «МОСКВА»)
6. ТОЦ «ИНТЕРКОМ»
7. BOSCO У МОРСКОГО ВОКЗАЛА

на 145 км, с населением около 400 тыс. человек. Он состоит из Центрального, Лазаревского, Хостинского и Адлерского районов. 90% территории Сочи занимают горы и предгорья. Недостаток земли и высокая ее стоимость (по данным компании *Swiss Realty Group*, до 200 тыс. USD за сотку в Центральном районе) привели к появлению проектов строительства намывных островов. В городе даже при нынешней, далекой от планируемой к 2014 г. загрузки в 7 млн туристов в год наблюдается недостаток инженерной и транспортной инфраструктуры, проблемы с энергоснабжением и канализацией, утилизацией отходов, газоснабжением.

В ближайшее десятилетие Сочи ожидают кардинальные градостроительные изменения в рамках федеральной целевой программы «Развитие г. Сочи как горноклиматического курорта (2006–2014 годы)». После ее реализации город, особенно Центральный и Адлерский районы, практически будет перестроен, в том числе и большинство ныне действующих объектов торговли и развлечений. В реконструкцию города и строительство объектов к Олимпиаде в Имеретинской долине и на Красной Поляне планируется инвестировать 12 млрд USD, причем большая часть суммы выделяется из федерального бюджета. Активное участие в проекте принимают такие компании, как ПАО «ЕЭС России», Газпром. На дороги потратят около 4,5 млрд USD — пропускную способность дорожной сети за 7 лет предстоит удвоить, построить новые дороги, реконструировать старые, расширить железную дорогу и открыть две монорельсовые. Чтобы увеличить энергетическую мощность с 380 до 800 МВт, потратят 1,9 млрд USD. Реализация проекта по модернизации инженерно-транспортной инфраструктуры города положительно скажется на стоимости девелопмента объектов торговой недвижимости, т.к. позволит минимизировать затраты на инженерное и транспортное обеспечение объектов. Но до Олимпийских игр еще 7 лет, а сейчас потребительский

рынок Сочи явно не на подъеме. В городе, по реальной численности населения сопоставимом с Липецком, нет ни одного гипермаркета, из сетей продовольственных супермаркетов представлен только «Патэрсон», открывший первый магазин в бывшем универсаме «Светлана» на Курортном проспекте, а затем в Адлере. Сложности с открытием магазинов больших форматов понятны — в городе, на узкой полосе между горами и морем, нет подходящих больших земельных участков для их строительства, а те, что есть, были уже кем-то заняты и предлагаются по баснословным для ретейлеров ценам. Цены продажи построенной недвижимости также впечатляют — 4000–5000 USD за кв.м в Центральном районе Сочи. Например, в начале 2007 г. двухэтажный комплекс площадью 600 кв.м предлагали купить за 3 млн USD.

Основные очаги развития торговли в Сочи — это торговый квартал у железнодорожного вокзала в Центральном районе и район центрального рынка в Адлере. Остальные предприятия торговли размещаются в жилых районах и поселках, на первых этажах гостиниц. Спросом пользуются поме-

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
РАССТОЯНИЕ ДО МОСКВЫ, КМ	1647
ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ НА 2006 Г., ТЫС. ЧЕЛ	397
ГОД ОСНОВАНИЯ	1838
ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ ЗА 2006 Г., ОЦЕНКА, МЛРД РУБ.	39
ОБОРОТ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ ЗА 2006 Г., ОЦЕНКА, МЛРД РУБ.	3,7
ДОЛЯ РЫНОЧНОЙ ТОРГОВЛИ В 2005 Г., %	44
ДОЛЯ НЕПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ ТОВАРОВ В ОБОРОТЕ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ В 2005 Г., %	60
СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ НОМИНАЛЬНАЯ НАЧИСЛЕННАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА ЗА 2006 Г., РУБ.	9545

ТАБЛИЦА 1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЧИ (БОЛЬШОГО СОЧИ)

ИСТОЧНИКИ: АДМИНИСТРАЦИЯ Г. СОЧИ, АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ, ГОСКОМСТАТ



ЗДАНИЕ НОВОГО ТОРГОВО-ОФИСНОГО ЦЕНТРА НА КУРОРТНОМ ПРОСПЕКТЕ

➤ щения вдоль Курортного проспекта, где построено несколько новых небольших торговых комплексов.

Торговый квартал у железнодорожного вокзала Сочи ограничен улицами Горького, Конституции и Курортным проспектом. Внутри этого треугольника находится ЦУМ с магазинами «Катюша», «Высшая Лига», «Фосп» и «Л'Этуаль», Центральный рынок, несколько базаров. Есть здесь популярные торговые коридоры — улицы Навагинская, Московская, Воровского, где магазины располагаются порой и на вторых этажах; работают несколько небольших торговых комплексов. Вдоль почти всей Навагинской ул. протянулся крупнейший в городе трехуровневый ТК «Торговые ряды», где располагаются магазины как известных марок и сетей краснодарского или федерального масштаба: *DIXIS*, «Цифроград», «Евросеть», «Беталинк», *Benetton*, *Gee Jay*, «ТВОЕ», *Mascotte*, *Finn Flare*, *Trec*, так и имитирующие их: «Белая Орхидея», «Детский мир». На улицах Сочи также представлены магазины сетей «Спортландия», «Высшая Лига», «Рив Гош», *Zenden*, «Эльдорадо», «Поиск», «Пионер», «Интерспорт», «Красный Куб», *Baon*, *DIM*, *Tervolina*, «Эконика», *Westland*, *L'Occitane*, «Центробувь», *Zenden*, «Мюнхен», «Этажи», «Саломон», «СБС-Мебельный центр». «Детский мир», обещавший открыть магазин еще в 2006 г., так это и не сделал до сих пор. Хотели открывать магазины в Сочи также «Перекресток» и «Гроссмарт». Очаг торговли товарами элитного и люксового класса развивается у Морского вокзала города Сочи. Здесь находится небольшой торговый комплекс, представляющий марки *Gucci*, *Dolce&Gabbana*, *Dior*. Рядом возвели два новых торговых комплекса, которые находятся в стадии заполнения. Компания *Bosco di Ciliegi* в здании Морского вокзала в 2008 г. откроет торговую галерею, где расположатся магазины, фитнес-зал, ресто-

раны. Рядом с Морским вокзалом работает и ресторан *McDonalds*. На площади у центрального рынка в Адлере (ул. Ленина) располагаются магазины *Sela*, «Связной» и другие.

Всего, по данным администрации города Сочи, через город проходит 15% оборота розничной торговли Краснодарского края. Совокупный оборот общественного питания в Сочи незначительно отстает от краснодарского уровня, однако преимущественно этот сектор потребительского рынка развивается несетевыми структурами — частными предпринимателями, которые открыли сотни заведений. Кроме *McDonalds* в городе пока представлена «Крошка-Картошка», о планах открытия ресторана «Сибирская Корона» сообщил «Росинтер». К Олимпиаде многие известные рестораторы и сети быстрого питания не только откроют заведения в городе, но и начнут быстро создавать пункты питания для зрителей вдоль олимпийских трасс и возле стадионов. В городе представлено всего несколько боулингов и однозальных кинотеатров: пока жители курорта предпочитают другие развлечения.

## ТОРГОВАЯ ПОЛЯНА

Крупных современных торговых комплексов в Сочи сейчас практически не строится. Вдоль Курортного проспекта есть несколько новых небольших объектов; некоторые пустуют или выставлены на продажу, есть и действующие мини-комплексы, такие как «Одиссея». Возле Центрального рынка идет строительство первой очереди ТОЦ «Александрия», который откроется в 2008 г. Арендваемая торговая площадь составит 5800 кв.м на пяти уровнях. На все 15 600 кв.м комплекса приходится всего 80 машино-мест. Построить дополнительные места, так же как и площади под супермаркет и кинотеатр, планируют во второй очереди.

Крупные же проекты пока находятся на стадии разработки, проектирования и согласования, поиска инвесторов. Так, «Объединенная промышленная корпорация» (реконструирующая совместно с администрацией президента Торговые ряды у Кремля) разработала проект реконструкции сочинского ЦУМа в современный ТРЦ площадью 25 тыс.кв.м. Она же займется реконструкцией одной из старейших гостиниц Сочи — «Приморской» — в современный многофункциональный комплекс площадью 100 тыс.кв.м, часть из которого отойдет под помещения торговли и общественного питания. Компания «Юмако» разработала проекты реконструкции центральных гостиниц города «Чайка» (у железнодорожного вокзала) и «Москва» (у пересечения ул. Горького и Курортного проспекта). В первом комплексе, получившем название «Чайка Плаза», под торговые и выставочные площади отведут 16 тыс.кв.м, а во втором, который назвали «Сочи Плаза», — 17 тыс.кв.м. Все эти проекты могут быть реализованы в рамках комплексной программы реконструкции Центрального района Сочи.

В Адлерском районе новые торгово-развлекательные центры появятся в пока не застроенной Имеретинской долине, где на территории в несколько сотен гектаров расположатся объекты Олимпийской деревни: стадионы, гостиницы, жилые микрорайоны разной этажности, а также торговые, развлекательные и выставочные центры. Один из ТРЦ разместится около аэропорта Адлера, а второй — возле пресс-центра Олимпийской деревни. После проведения Олимпиады могут быть перепрофилированы в торгово-развлекательные центры и некоторые олимпийские объекты. Ведает застройкой Имеретинской долины компания «Альтиус Девелопмент», входящая в группу компаний «Базовый



НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ГОД ОТКРЫТИЯ	ПАРАМЕТРЫ	УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА	ОПЕРАТОРЫ
«ТОРГОВАЯ ГАЛЕРЕЯ»	Ул. Навагинская	Н/д	3 уровня	Н/д	DIXIS, «Цифроград», «Евросеть», «Беталинк», <i>Benefon, Gee Jay, «ТВОЕ», Mascotte, Finn Flare, Treс</i>
ЦУМ	Ул. К. Либкнехта, д. 2	1962	0,67 га, 4–5 уровней. Общая площадь — 6300 кв.м, торговая площадь — 5010 кв.м	ОАО «ЦУМ», «Объединенная промышленная корпорация»	«Катюша», «Высшая Лига», «Фосп» и «Л'Этуаль»
НОВЫЙ ЦУМ	Ул. К. Либкнехта	2008–2009	25000 кв. м, подземный паркинг	«Объединенная промышленная корпорация»	Торговая галерея, супермаркет, кинотеатр, боулинг, детский развлекательный комплекс, ресторанный дворик, мойка машин
ТК «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» (ТК «АЛЕКСАНДРИЯ»)	Ул. Московская, д. 22	2008–I очередь	Общая площадь — 15 587 кв.м, 5800 кв.м, парковка на 80 м/мест	ЗАО «Маркет», Академхимбанк	Торговая галерея, рестораны
«ЧАЙКА ПЛАЗА» (РЕКОНСТРУКЦИЯ ГОСТИНИЦЫ «ЧАЙКА»)	Ул. Горького — ул. Московская	2009–2011	0,8 га, площадь — 54 260 кв.м, торговые площади — 16 350 кв.м, парковка — 18 390 кв.м. Стоимость проекта — 38 млн. USD	Администрация Сочи, Юмако	Торговая галерея
«СОЧИ ПЛАЗА» (РЕКОНСТРУКЦИЯ ГОСТИНИЦЫ «МОСКВА»)	Ул. Горького — Курортный проспект	2009–2011	1,8 га, площадь — 95 100 кв.м, выставочные площади — 8700 кв.м, торговые помещения — 7500 кв.м, парковка — 22 000 кв.м. Стоимость проекта — 93,6 млн. USD	Администрация Сочи, Юмако	Торговая галерея
ТОЦ «ИНТЕРКОМ»	Курортный проспект, д. 108	2009–2010	Общая площадь — 42 000 кв.м, парковка на 176 м/мест	«Интерком», Компания «Южный берег Сочи»	Торговая галерея, мультиплекс, боулинг, детский развлекательный центр
BOSCO DI CHILIEGI — У МОРСКОГО ВОКЗАЛА	—	—	Площадь — 4000 кв.м	Bosco di Ciliegi, ОАО «Морпорт Сочи»	Элитные бутики <i>Bosco Sport, Kenzo, Max Mara, La Perla</i> , рестораны
SOCHI LUXURY VILLAGE	Красная поляна, Пос. Эста-Садок	2011	8 га	Mercury	Элитные бутики <i>Mercury, Giorgio Armani, Patek Philippe, Dolce &amp; Gabbana, Prada, Tod's, Rolex, Bvlgari, Tiffany &amp; Co., Chopard, Gucci</i> , рестораны
ТРЦ В ОЛИМПИЙСКОЙ ДЕРЕВНЕ	Район пресс-центра	До 2014	Площадь — 43 тыс.кв.м, 2–3 уровня, 1000 м/мест	«Альтиус-Девелопмент», «Базовый Элемент», GVA Sawyer	Мультиплекс, семейный развлекательный комплекс, Развлекательный центр с боулингом, фуд-корт, гипермаркет, торговая галерея
ТРЦ У АЭРОПОРТА АДЛЕРА	В коммерческой зоне аэропорта	До 2014	На участке 50 га	«Аэропорты Юга», «Базовый Элемент», GVA Sawyer, Hochtief AG	Н/д
ТЦ «НОВЫЙ ВЕК»	Адлерский район, Демократическая ул., д. 52	Март 2007	1 га, площадь — 10 000 кв.м	ООО «Новый век»	<i>Savage, Incity</i> , «Рив Гош», «Мир электроники», боулинг, кинотеатр
ТОЦ «БЛИНОВО»	Вблизи федеральной трассы, между центральным районом Адлера и мкр. Блиново	2007–2008	0,6 га, площадь — 7500 кв.м	Н/д	Н/д

ИСТОЧНИК: GVA SAWYER И ЖУРНАЛ «МОЛЛ»

ТАБЛИЦА 2. ДЕЙСТВУЮЩИЕ, СТРОЯЩИЕСЯ, ПРОЕКТИРУЕМЫЕ И ПЛАНИРУЕМЫЕ КРУПНЫЕ ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ Г.СОЧИ

Элемент», а ТРЦ в рамках коммерческой инфраструктуры аэропорта Адлера будет курировать компания «Аэропорты Юга», также входящая в группу «Базовый Элемент». В застройку долины вложит около полумиллиарда долларов и компания «ТПС» — она построит здесь многофункциональный центр.

В Красной Поляне (40 км от Сочи) возле эстонского поселка Эста-Садок на участке площадью 8 га к 2011 г. должна открыться *Sochi Luxury Village*, которая строится компанией *Mercury*. По концепции эта «деревня» будет сходна с *Barvikha Luxury Village*. Здесь будут представлены такие марки, как *Giorgio Armani, Patek Philippe, Dolce & Gabbana, Prada, Tod's, Rolex, Bvlgari, Tiffany & Co.*, разместятся и элитные рестораны.

Из компаний, профессионально занимающихся девелопментом торгово-развлекательных центров, пока ни одна не заявила о начале строительства объекта в Сочи. О планах создать ТЦ в Сочи говорили представители «МЕГИ», но где они найдут под-

ходящий для их огромного комплекса участок, не уточняли. Пока же крупные проекты с торговой составляющей намереваются реализовывать крупнейшие федеральные девелоперы, связанные с холдингами, ответственными за успех Олимпиады, такими как «Базовый Элемент» Олега Дерипаски, либо компании, имеющие хорошие отношения с администрацией Краснодарского края и Сочи («ТПС», «Юмако»), Олимпийским комитетом России (*Bosco* Михаила Куснировича) или администрацией президента («Объединенная промышленная корпорация»). Впрочем, девелоперы торговых центров могут попробовать выкупить какой-нибудь инвестиционный проект. Например, инвестиционный проект по строительству торгово-офисного центра площадью 20 тыс.кв.м (торговая часть 6 тыс.кв.м) на площади 0,3 га в Центральном районе Сочи предлагается всего за 7 млн USD. Участок в центре площадью 1,5 га под строительство ТЦ предлагают уже за 34 млн USD. **M**

# THE VANITY OLYMPICS

SOCHI'S VICTORY AS OLYMPICS HOST IS NOT NECESSARILY ALL THAT GOOD FOR THE CITY'S RETAIL DEVELOPMENT. THE PROPERTY AND LAND PRICES ARE BOUND TO GROW WHILE VANITY AND URGE FOR FAME MAY POSSESS THE MINDS OF EVEN PRAGMATIC RETAILERS AND DEVELOPERS.

Text by Alexandre PYPIN

And then many shops and shopping centres will start opening not after painstaking economic calculations and consideration of local residents' as well as tourists' paying capacity but in hope that an important official, a prominent businessman, a potential investor or even Russian President himself (or at least IOC's) may just happen to pop in. A couple of Olympic champions could also do — good for the image. Those will, of course, be shops and restaurants for the elite. Opening of such shops has already been announced by Bosco, owner of Moscow GUM store and Mercury, owner of Moscow TSUM.

## PALACES AND HUTS

Meanwhile, Sochi residents are not all that wealthy. The salary level is in the fifth place in Krasnodar Kray (Krasnodar County) rating list, besides their income very much depends on a season. That is why Sochi residents are more in need of Magnits and Pyatyorochkas rather than Prada and Gucci. And then, millions of tourists, majority of them Russians with moderate income, are more in need of shops and restaurants catering to the middle and lower middle class. However, preparation for the 2014 Olympics will inevitably create an incoming flow of wealthy Russians as they do not need to be explained that from now on and for the next seven to eight years Courchevel with its elite congregations has moved somewhat Eastwards and is now located in Krasnaya Polyana and Sochi. Sochi residents and ordinary tourists are now at risk of finding one day that your everyday mass shopping facility has been pushed to the city's backyard and the best locations are occupied by elite brands and conceptual restaurants.

Competition from other types of real estate does not assist rational development of retail property either. Even at this stage the cost of housing in Sochi is comparable to that of Moscow's residential areas. Many developers while choosing between an option to build a housing property consequently selling at a high Moscow price and an option to build a retail property for consequent lease or sale at a low Krasnodar rate prefer the first option. To lease or sell Sochi retail spaces at Moscow rate is, in most cases, a highly improbable proposition as the customer demand there is not as intensive as it is in the capital and a pragmatic retailer will never accept such expense. That especially applies to goods that are not to be exported from the resort and the demand for which is restricted to the needs of local residents, such as household equipment and furniture, for example. Clothing, souvenir and gifts, foodstuffs, medicine sellers as well as restaurant and cafe owners can indeed rely on tourists as well. However, it is specifically the enormous size of tourist flow that makes the demand for them so volatile and dependant on season. That is why many shops and restaurants, especially those located in non-permanent spaces work only in tourist season and are closed for winter.

Apart from housing, another more lucrative sector compared to retail property development is hotel property sector as the city is expecting construction of new hotels for about three hundred thousand guests. As a result, when Sochi is planning introduction of new major retail objects then it is mainly the case of building them on the sites of already existing, popular for decades centres or incorporating them into multifunctional residential or hotel buildings. SC construction will also take

place in the Olympic development areas (Krasnaya Polyana and Imerety Valley) where a lot of previously inviolable lands have been allocated for complex development. What is going to happen to those objects after Olympics when the enormous tourist flow recedes is hard to say at this stage.

## NARROW STRIP

At the moment, Sochi is Russia's most popular resort town stretching along the Black Sea shore for 145 kilometres. The city's population is 400 000 people. It consists of Tsentralnyi, Lazarevskiy, Hostinskiy and Adlerovskiy districts. Ninety per cent of Sochi's territory is mountains and foothills. Lack of land and its high cost (according to Swiss Realty Group, USD 200 000 per 100 sq m in Tsentralnyi District) has brought about a project of artificial islands. The city, even with current tourist load, still very remote from the 2014 target load already lacks engineering and transport infrastructure and has problems with sewage system, waste processing and gas supply.

Next decade will bring radical town-planning changes to Sochi. Those changes are part of the Federal Special Purpose Programme identified as "Development of City of Sochi as Mountainous Climate Resort — 2006-2014". Upon completion of the Programme the city, especially Tsentralnyi and Adlerskiy Districts will be almost totally reconstructed. That will, of course, affect majority of currently operating entertainment and shopping facilities. Twelve billion dollars are to be invested into reconstruction and construction of new objects before the start of the Olympics in Imerety Valley and Krasnaya Polyana. Most of the funds are appropriated from the federal budget. Such companies as RAO EES and Gazprom are taking



SUPERMARKET CHAI PATERSON

active part in the project as well. 4.5 billion USD will be invested into the road system. Its carrying capacity is supposed to double. That will be achieved through building of new roads, reconstruction of existing ones, extension of railways and launch of two monorail tracks. In order to increase electric power capacity from current 380 megawatt up to 800 megawatt 1.9 billion USD will be spent. Realization of engineering and transport infrastructure modernization project will have a positive effect on the cost of retail property development as it allows minimization of expenses on engineering and transport provision of objects. However, it is still seven years before the start of the Olympics. Currently, though, Sochi's consumer market is not at its best. The city with a number of residents comparable to, let's say, Lipetsk does not have a single hypermarket. Supermarket chains are represented only by Paterson, that opened its first store in former Svetlana department store on Kurortnyi Prospekt and consequently in Adler. The difficulties with opening large format stores are quite understandable — the city embedded in a narrow strip between the sea and the mountains lacks suitable sizeable plots of land that could be used for construction. Meanwhile, existing plots are already reserved or being offered at mind-blowing prices. The prices for already constructed property also take your breathe away — 4 000-5 000 USD per sq m in the city centre. For example, in the beginning of this year a two-storey 600 sq m building was on offer for 3 million USD.

The main hotspots of retail development in Sochi are a shopping quarter near the railway station and an area adjacent to the central market of Adler. Main retail facilities are located in residential quarters and settlements as well as at the ground floors of hotels. There is demand for

spaces along Kurortnyi Prospekt where a number of small shopping complexes have been constructed recently.

According to City Council, Sochi's share of Krasnodar Krai's retail turnover is 15 per cent. Combined public catering turnover in Sochi is very much at the average level of the country. However, that market sector is primarily developed by non-chain structures, such as private entrepreneurs, who have already opened hundreds of catering establishments. Apart from McDonalds, the city also has Kroshka-Kartoshka. Rosinter has announced its plans to open Sibirskaya Korona restaurant. Before the start of the Olympics famous restaurant owners and fast-food chains will not only open new catering establishments, but will also be in a position to swiftly create catering points for the spectators of Olympic events. The city has only a small number of bowling centres and single-hall cinemas, as the city's residents prefer other types of entertainment to them.

## RETAIL MEADOW

At present no large modern retail centres are being constructed in Sochi. There are a few new small retail outlets along Kurortnyi Prospekt some of which are either empty or are put up on offer, some, such as Odisea are still operating. The first stage of Alexandria SSC is being constructed near the central market and will be opened in 2008. Retail area for lease will amount to 5800 sq.m. The complex will have five levels. However, the number of parking slots in that complex with a total area of 15 600 sq.m is only 80. Additional parking slots as well as supermarket and cinema spaces will appear in the second stage.

Large projects are currently at the stage of design, coordination and in search of investors. For instance United Industrial Corporation, a

company currently reconstructing Shopping Mall next to Kremlin in cooperation with Presidential Administration, has developed a project aimed at reconstruction of Sochi TSUM with a total area of 25 thousand sq m. The company will also start reconstruction of Sochi's oldest hotel Primorskaya, that is due to turn into a modern multi-functional complex with a total area of 100 000 sq.m, part of which will be assigned for retail and catering premises. Yumako company has developed reconstruction projects for the city's centrally located hotels — Chayka, near the railway station and Moskva, at the crossroads of Ulitsa Gorkogo and Kurortnyi Prospekt.

In Adlerskiy Districts new SECs will appear in the so far undeveloped Imerety Valley where Olympic village objects, such as stadiums, hotels, various storey-level residential quarters as well as retail, entertainment and exhibition properties will be placed on the territory of several hundred hectares. One of the SECs will be constructed close to Adler Airport while another — near the Olympic Village press centre.

In Krasnaya Polyana, located 40 kilometres from Sochi, close to the Estonian village of Esta-Sadok, on a site of 8 hectares Sochi Luxury Village is due to be completed by 2011. Its concept will be very much similar to that of Barvikha Luxury Village. Such brands as Giorgio Armani, Patek Philippe, Dolce & Gabbana, Prada, Tod's, Rolex, Bvlgari, Tiffany & Co as well as elite restaurants will be presented there.

None of the professional retail and entertainment centre developers have so far announced their construction plans for Sochi. MEGA representatives have expressed their intention to build their shopping centre in Sochi. However, they did not specify where they are going to find a site needed for construction of such a sizeable object. **M**