

## ERES INDUSTRIAL SEMINAR MOSCOW 2009

### *Rynek nieruchomości handlowych w Rosji, Wczoraj – Dziś – Jutro*

*(Moskwa, 30 października 2009)*

MAŁGORZATA UHRUSKA

Cykliczne seminaria pod patronatem Europejskiego Stowarzyszenia Nieruchomości ERES (ang. European Real Estate Society) stały się już tradycją. Oprócz corocznych międzynarodowych konferencji, dodatkowo dwa razy w roku, najczęściej wiosną i jesienią organizowane są branżowe seminaria poświęcone wybranej tematyce nieruchomościowej. Seminaria te zawsze poświęcone są praktycznym aspektom wybranych obszarów funkcjonowania rynku nieruchomości. Pod koniec października, w Moskwie, odbyło się seminarium na temat rynku nieruchomości handlowych w Rosji.

Jesienne seminarium, miało charakter symboliczny – albowiem było to pierwsze w historii stowarzyszenia przedsięwzięcie zrealizowane w Europie Wschodniej.

Tematem głównym seminarium były uwarunkowania rynku nieruchomości handlowych w Rosji. Jak wskazali uczestnicy spotkania, obecnie w Rosji sektor nieruchomości handlowych charakteryzuje się największym potencjałem dla inwestorów. Podkreślano, iż Rosja, jako największy europejski rynek dóbr konsumpcyjnych, mimo niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej w kraju, stwa-



Na zdjęciu (od lewej): Oleg Voytsekhovsky, Anastasia Ostretsova (tłumaczka), Andreas Schiller, Heiko Davis, Florian Schneider, Bernd Hallier

rza handlowcom ogromne szanse rozwoju poprzez tworzenie korporacyjnych sieci handlowych oraz utrzymanie dotychczasowych tradycyjnych form sprzedaży.

Kryzys ekonomiczny w Rosji, skutkował głównie obniżeniem kosztów budowy, obniżeniem cen nieruchomości, spadkiem stawek czynszowych, spadkiem wynagrodzenia, obniżeniem kosztów logistycznych i marketingowych, co w efekcie zachęciło zagranicz-

nych inwestorów i operatorów do przejęcia wielu projektów inwestycyjnych i spowodowało ekspansję działalności inwestycyjnej na nowe, dotychczas nie eksplorowane obszary kraju.

W seminarium uczestniczyli zarówno przedstawiciele zagranicznych firm inwestycyjnych (głównie firm niemieckich) oraz ich rosyjscy partnerzy, co pozwoliło przedstawić wady i zalety projektów inwestycyjnych po-

strzeganych przez lokalnych i zewnętrznych inwestorów.

Otwarcia jesiennego seminarium dokonał prof. Stanisław Belniak, pełniący aktualnie funkcję Prezydenta stowarzyszenia ERES oraz prof. Ramon Sotelo, który dokonał szczegółowej prezentacji uczestników spotkania.

Moderatorem dyskusji był Andreas Schiller (redaktor naczelny Property Investor Europe, Russia & CIS<sup>1</sup>)

W dyskusji uczestniczyli:

- Heiko Davis – Knight Frank Russia & CIS,
- Prof. Bernd Hallier – European Retail Institute (EHI), European Retail Academy,
- Oleg Voytsekhovskiy – Russian Council of Shopping Centres (RCSC),
- Florian Schneider – Salans,

Dyskusji przysłuchiwali się przedstawiciele lokalnych firm inwestycyjnych, przedstawiciele wielu sieci handlowych, studenci i doktoranci moskiewskich uczelni oraz członkowie zarządu ERES. Dyskusja była prowadzona w dwóch językach: angielskim i rosyjskim, wypowiedzi były na bieżąco tłumaczone.

Seminarium ERES zostało zorganizowane we współpracy z Russian Council of Shopping Centres (RCSC) i European Retail Academy. Sponsorem spotkania było Niemieckie Stowarzyszenie Analityków Rynku Nieruchomości (gif) oraz organizator cyklicznych targów nieruchomości Real Vienna, natomiast rosyjska firma Garant-Invest Group udostępniła salę obrad w nowo otwartym centrum handlowym - Galeria Aeroport. Patronat medialny objął wydawca Property Investor Europe.

Po zakończonym seminarium, uczestnicy seminarium mieli okazję poznać aktualnie realizowane największe moskiewskie projekty inwestycyjne. Uczestnikom przedstawiono rewitalizowane budynki przemysłowe, w których od roku 1867 mieściły się zakłady tekstylny-odzieżowe (Danilovskaya Manu-



Na zdjęciu: Moscow City w trakcie realizacji - największe przedsięwzięcie inwestycyjne w Rosji

facture), gdzie obecnie, na działce o pow. 7,65 ha powstają obiekty biurowo-mieszkalne połączone z usługami towarzyszącymi.

Drugim zaprezentowanym przedsięwzięciem inwestycyjnym był Project Moscow City (Moscow International Business Centre Moscow City - MIBC). Jest to największy dotychczasowy projekt inwestycyjny w Rosji, w ramach którego, na 60 hektarach, w odległości 4 km od Kremlu, powstaje ogromne centrum biurowo-mieszkalne. Powstaje tu kilkanaście wieżowców, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 4,5 mln m<sup>2</sup>, gdzie spodziewana liczba użytkowników realizowanych obiektów wynosi ok. 500 tys. osób.

Ponadto uczestnicy zwiedzili kilka znanych, zabytkowych obiektów handlowych, m.in. GUM, znajdujący się na Placu Czerwonym, TsUM w niedalekiej odległości od Kremlu oraz Detskiy Mir (aktualnie w trakcie remontu). Obiekty te, dzięki prowadzonym procesom remontowo-modernizacyjnym ponownie stają się wiodącymi obiektami handlowymi w Moskwie.

Uczestnikom seminarium, Moskwa dała się poznać jako rozwijająca się metropolia, która zachowując swój historyczny klimat, bardzo szybko zmienia się na wzór miast Europy Zachodniej.

Najbliższe, wiosenne seminarium branżowe ERES odbędzie się w 26 marca w Bratysławie. Tematem seminarium będzie kryzys na rynkach nieruchomości w krajach Europy Środkowowschodniej. Szczegółowe informacje na stronie internetowej Stowarzyszenia: [www.eres.org](http://www.eres.org).

MGR MAŁGORZATA UHRUSKA

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie,  
Katedra Ekonomiki Nieruchomości  
i Procesu Inwestycyjnego

<sup>1</sup> CIS - Commonwealth of Independent States - Wspólnota Niepodległych Państw