

Toimialakatsaus

Sotshin olympialaiset 2014

Toukokuu 2008



Toimialakatsaus
Toukokuu 2008

Seija Spiridovitsh
Finpro ry
etunimi.sukunimii@finpro.fi
puhelin 040-343 3326

Sisällysluettelo

TALVIOLYMPIALAISET 2014 TUOVAT MILJARDEJA DOLLAREITA SOTSHIN JA KRASNODARIN ALUEEN KEHITTÄMISEEN	4
Olympialaisten organisaatio	4
Olympialaisia koskeva laki	4
Olympialaisten rakentamisesta vastaava yhtiö	5
Osallistumisehdot ulkomaisille yrityksille olympiahankkeisiin	6
Olympialaisten suorituspaikat	6
Infrastruktuurihankkeet.....	6
Rautatiet	7
Tie- ja katurakentaminen.....	7
Lentokentät ja satamat	8
Energia ja ympäristö.....	8
Ympäristöhuolto	8
Hotellit ja muu majoituskapasiteetti.....	8
Asunto- ja kiinteistömarkkinat	8
Telekommunikaatio	9
Matkailu	9
Liike- ja virkistyskeskukset	9
Yksityiset investoinnit	10
Kotimaisten investoijien julkistamia hankkeita	10
Ulkomaisten investoijien julkistamia hankkeita	11
Rakennusainetuotanto	11
Olympialaiset vauhdittavat Krasnodarin aluepiirin kehitystä.....	12

TALVIOLYMPIALAISET 2014 TUOVAT MILJARDEJA DOLLAREITA SOTSHIN JA KRASNODARIN ALUEEN KEHITTÄMISEEN

12.5.2008 [Seija Spiridovitch](#)

Presidentti Putinin onnistunut kampanja talviolympialaisten järjestämiseksi Sotshissa tuo tulevien kuuden vuoden aikana miljardeja dollareita Sotshin ja sitä ympäröivän Krasnodarin alueen kehittämiseen. Pidemmällä aikavälillä investoinnit koituvat koko Krasnodarin alueen hyväksi ja sen talouskasvun ennakoitua selvästi voimistuvan. Krasnodarin aluehallinto haluaa varmistaa alueen tulevaisuuden myös kisojen jälkeen erityisesti matkailukohteena.

Presidentti Putin lupasi Sotshin talvi- ja paraolympialaisten valmisteluihin ja toteuttamiseen 314 miljardia ruplaa eli noin 9 miljardia euroa federaation budjetista, minkä lisäksi yksityisten sijoittajien (koti- ja ulkomaisten) odotetaan investoivan vähintään 30 miljardia dollaria. Federaation budjettivaroja käytetään erityisesti liikenneinfrastruktuuriin (moottori- ja maantiet, rautatiet, metro, lentokenttien laajennus ja modernisointi, tietoliikenneverkko, energiantuotanto, kunnallistekniikka) sekä suorituspaikkojen (kelkkailuradat, ampumahiihdon ja maastohiihdon suorituspaikat, kuusi jäähallia, hyppymäet, curling-keskus ja useita muita harjoittelupaikkoja luistelijoille, laskettelijoille, lumilautailijoille jne.) rakentamiseen, kun taas yksityisten investoijien odotetaan rakentavan mm. hotelleja ja muuta majoituskapasiteettia, vapaa-ajan- ja ostoskeskuksia.

Hankkeen todelliset kustannukset eivät vielä ole tiedossa. Jo nyt on esitetty arvailuja, että olympialaisten rakentamiseen liittyvät kustannukset saattavat nousta jopa 600 miljardiin ruplaan. Pelkästään alueelle tarvittavien rakennusaineiden ja -materiaalien ostaminen aiheuttaa noin 100 miljardin ruplan kulut. Liikenneministeri Levitin puolestaan on arvioinut, että alueelle rakennettava liikenneinfrastruktuuri vaatii 332 miljardin ruplan investointeja. Huomattavan lisän kustannuksiin aiheuttaa mm. hallituksen päätös ostaa paikallisilta asukkailta maata olympialaisten vaatimien hankkeiden toteuttamista varten. Olympiahankkeiden alle jää noin 440 taloa, joista yli 300 on yksityishenkilöiden omistuksessa.

Venäjä tai Krasnodarin alue eivät pysty yksin toteuttamaan kaikkia hankkeita, vaan siihen tarvitaan myös ulkomaisia, mm. suomalaisia, asiantuntijoita, suunnittelutoimistoja, rakentajia ja tavarantoimittajia. Vaikka tarjouskilpailuihin voivat osallistua vain Venäjälle rekisteröityneet yritykset, voivat ulkomaiset yritykset toimia yhteistyössä näiden kanssa. Olympialaiset ovat Venäjälle niin tärkeä hanke, että laadukkaiden materiaalien ja nykyaikaisten teknologioiden hankinnasta ei tingitä. Ensimmäinen pullonkaula on valtava rakennusmateriaalitarve, jota paikallinen tuotanto ei lähellekään pysty kattamaan. Ennen kuin paikallista tuotantoa saadaan pystytettyä, on materiaalitarve katettava tuonnilla.

Olympialaisten toteuttamiseen tarvittava organisaatio on nyt saatu kokoon, lait hyväksytyä ja rahoitukseen liittyvät päälinjat ratkaistua. Hallituksen olympiaohjelmaan on hyväksytty kaiken kaikkiaan 243 hanketta, josta seuraavassa hieman taustatietoa.

Olympialaisten organisaatio

Olympialaisia koskeva laki

Venäjän duuma hyväksyi lokakuussa 2007 lain koskien vuoden 2014 talviolympialaisten järjestämistä Sotshissa. Laki sisältää sääntöjä koskien mm. verotusta, rajamuodollisuuksien yksinkertaistamista ja tullimääräyksiä. Yrityksille, jotka osallistuvat talviolympialaisiin liittyvien kohteiden rakentamiseen ja toteuttamiseen, myönnetään vero- ja tullihelpotuksia. Rakennuskohteiden toteuttamiseen tarvittavat tuontituotteet on tarkoitettu vapauttaa tuontitullista kokonaan tai ainakin alentaa tulleja. Laki sisältää myös ehdot viisumi- ja tullimenettelyjen yksinkertaistamiseksi hankkeiden toteuttamista varten maahan saapuvien rakennus- tai alihankintayritysten työntekijöille.

Olympialaisten rakentamisesta vastaava yhtiö

Venäjän duuma hyväksyi 18.10.2007 ja liittoneuvosto 26.10.2007 asetuksen valtiollisen "SC Olimpstroj"-nimisen valtiollisen korporaation perustamisesta olympialaisiin liittyvien hankkeiden toteuttamista varten. Tämä yhden luukun periaatteella toimiva yhtiö järjestää tarjouskilpailut suunnittelu- ja rakennustöistä, valitsee toteuttajan ja solmii sopimukset valittujen yritysten kanssa. Federaation budjetista rahoitettava yhtiö vastaa myös rakennustöiden edistymisen seurannasta ja rakennustyön laadun valvonnasta. Yhtiö vastaa sekä olympialaisiin liittyvien liikenne- ja tietoliikenneinfrastruktuuri-, energia-, terveydenhuolto- ja matkailukohteiden että urheiluhankkeiden suunnittelusta, rakentamisesta ja toiminnasta, osoittaa tontit hankkeille, sopii rahoitusjärjestelyistä yksityisten investoijien kanssa jne. Korporaation vastuualueeseen kuuluvat myös turvallisuuteen ja ympäristönsuojeluun liittyvät kysymykset. Lisäksi sen on mietittävä jo suunnitteluvaiheessa, miten urheilupaikkoja ja muuta olympialaisia varten rakennettavaa kapasiteettia käytetään kisojen jälkeen. OlimpStroi-korporaatiolla on 13-jäseninen valvova elin, jota johtaa aluekehitysministeri Dmitri Kozak.

Olimpstroj on valtaviin haasteiden edessä, sillä sen tehtävä on selviytyä käytännön toteutuksesta. Olympialaisia varten tehty suunnitelma oli tehty nopealla aikataululla ilman riittäviä selvityksiä Sotshin erityisolosuhteista tai tarkkaan mietittyä asemakaavaa. Kansainvälisen olympiakomitean sääntöjen mukaan esiteltyä suunnitelmaa ei olennaisilta osiltaan saa muuttaa. Myös organisaation ja vastuuhenkilöiden nimeämisessä on ollut vaikeuksia. Yhtiön toimitusjohtajakin on jo kertaalleen vaihdettu. Huhtikuussa pääjohtajaksi nimitettiin Sotshin tuolloinen kaupunginjohtaja Viktor Kolodjashnyi. Yhtiötä pari kuukautta johtanut Semen Vainshtok siirtyi virallisten tietojen mukaan eläkkeelle, mutta taustalla oli eriäviä näkemyksiä korporaation toiminnasta ja rahaliikenteestä mm. aluekehitysministeri Kozakin ja Krasnodarin aluehallinnon kanssa.

State corporation Olimpstroj

Pääjohtaja Viktor Viktorovich Kolodjashnyi (Виктор Колодяжный) 18.4.2008 alkaen
I varapääjohtaja Vladimir Vasiljevich Kalinin
Varapääjohtaja Jevgeni Ivanovich Astafjev
Varapääjohtaja Sergei Viktorovich Grigorjev
Varapääjohtaja Vasili Georgijevich Karjakin
ul. Gor'kogo, 43
354000 g. Sochi
Puh. +7-8622-621 709
www.sc-olympstroy.ru

Moskovassa
117420, Moscow
Ul. Nametkina, d. 12, str. 1
Puh. +7-495-239 8588

Tarjouskilpailut

Olimpstroj on äskettäin avannut internet-sivut (www.sc-olympstroy.ru), joilla tietoa vireillä olevista tarjouskilpailuista julkaistaan. Jo vuoden 2008 aikana julkistetaan tarjouskilpailu 88 suunnittelu- ja 68 rakennushankkeesta. Tietoa olympialaisiin liittyvistä ja federaation rahoittamista rakennushankkeista Sotshissa löytyy myös Venäjän hallituksen virallisilta internet-sivuilta: www.zakupki.gov tai www.gz-kuban.ru. Tarjouskilpailut julkaistaan lisäksi [Rossiiskaja Gazeta](#)- ja [Trud](#) -sanomalehdissä. Jotta tulossa olevista tarjouskilpailuista saataisiin etukäteen tietoa, olisi paikan päällä oltava henkilö, joka seuraa tilannetta ja on yhteydessä asianomaisiin tahoihin. Kun tarjouskilpailu avataan, on siihen osallistuminen useissa tapauksissa jo myöhäistä.

Federaation hankkeiden ohella potentiaalisia yhteistyökumppaneita ovat yksityiset sijoittajat (esim. Bazovyi element, Interros, Gazprom), joilla niin ikään on alueella suuria hankkeita vireillä. Yksityisten sijoittajien osalta tarjouskilpailut etenevät niiden omia kanavia pitkin.

Osallistumisehdot ulkomaisille yrityksille olympiahankkeisiin

Krasnodarin alue on valtava rakennustyömaa ainakin seuraavat kuusi vuotta. Hankkeen mittasuhteet huomioiden on selvää, että rakennuskohteiden toteuttamiseen sekä erilaisten materiaalien ja tarvikkeiden toimittamiseen tarvitaan myös ulkomaisia yhteistyökumppaneita. Ulkomaisilta kumppaneilta edellytetään, että ne ovat etabloituneet joko Moskovaan, Sotshiin tai Krasnodariin. Tuotteilta vaaditaan normaalin käytännön mukaan vastaavuustodistukset yms., rakentajilta rakennusluvat, minkä lisäksi kontaktihenkilöiden odotetaan olevan venäjänkielentaitoisia. Suositeltavaa on tehdä toimintaolosuhteiden kartoitus paikan päällä, ottaa yhteyttä paikallisiin päättäjiin sekä kartoittaa paikallisia yhteisyrityskumppaneita, aliurakoitsijoita, alihankkijoita yms. etukäteen.

Olympialaisten suorituspaikat

Olympialaishanke on jaettu kahteen suureen kokonaisuuteen - vuoristoklusteriin ja meriklusteriin. Ensin mainittuun sisältyvät ensisijaisesti suorituspaikat Krasnaja Poljanan alueella, meriklusteriin taas Sotshin kaupungissa ja sen liepeillä rakennettavat hankkeet. Näiden klustereiden välimatka on noin 50 kilometriä ja ne on määrää yhdistää pikatiellä tai rautatiellä. Hallituksen hyväksymään tavoiteohjelmaan on sisällytetty mm. seuraavanlaisia suoranaisesti urheilusuorituksiin liittyviä kohteita, joita rahoitetaan federaation varoilla:

- Krasnaja Poljanan alppihiihtokeskus ja paikat 20 000 katselijalle,
- Krasnaja Poljanan hiihtokeskus sekä stadion 16 000 katselijalle
- Alppihiihtokeskus "Roza Hutor"
- Ampumahiihtokeskus
- Hiihtokeskus ja paikat 18 000 katselijalle Aibga-vuoren pohjoisrinteelle
- Kelkkailu- ja kelkkaradat Krasnaja Poljanaan, paikat 11 000 katselijalle
- Keskusstadion Adleriin, paikat 40 000 katselijalle
- Harjoitteluhalli ja jäähalli (12 000 hengen katsomo) mm. taitoluistelua varten
- Katettu pikaluistelukeskus
- Jäähalli jääkiekkoilua varten (12 000 hengen katsomo)
- Lumilautapuisto ja 15 000 hengen katsomo
- 120 ja 90 metrin hyppymäet, katsomo 15 hengelle Krasnaja Poljanaan
- Olympiapuisto Imeretin alangolle: olympiakylä ja 1600 hotellihuonetta, olympiastadion, kaksi jäähallia
- Kaksi olympiakylää (yhteensä 5000 hotellihuonetta)

Olympialaiskohteet rakennetaan 4 700 hehtaarin alueelle, josta yli 600 hehtaaria on tällä hetkellä yksityisessä omistuksessa (92 hehtaaria yksityisillä henkilöillä). Maanomistajille on luvattu korvaus maista markkinahintaan, mutta monilta osin neuvottelut ovat edelleen kesken.

Infrastruktuurihankkeet

Noin kolmannes federaation rahoituksesta kohdistetaan infrastruktuurihankkeisiin. Sotshin alueelta puuttuu tällä hetkellä käytännöllisesti kaikki, mikä olympialaisten järjestämistä varten tarvitaan. Esimerkiksi alueen maantie- ja rautatieverkosto, lentokentät ja satamat vaativat valtavia investointeja. Maantietä on määrää rakentaa 147 kilometriä ja rautatietä 88 kilometriä ensisijaisesti vuoristo- ja meriklusterin tapahtumapaikkojen yhdistämiseksi toisiinsa. Oman ongelmansa muodostaa se, että liikenneväylät on suunniteltu alueille, joilla on runsaasti erilaisia teollisuus- ja asuinrakennuksia. Lisäksi Sotshin kaupungin kadut on kansainvälisen olympiakomitean mukaan päällystettävä uusiksi ja osittain rakennettava alusta alkaen.

Valtava projekti on myös Sotshin energiahuoltojärjestelmän laajentaminen ja modernisointi. Olympialaisia varten tarvitaan lisäenergiaa vähintään 85 MW ja varageneraattorit. Tällä hetkellä sähköä kuljettaa kaksi 60-luvulla rakennettua korkeajännitelinjaa pohjois-eteläsuunnassa vuoristosta Sotshin kaupunkiin sekä toinen linja Mustanmeren rannan suuntaisesti. Sähkökatkokset ovat nykyiselläkin kuormituksella tavallisia varsinkin talviaikaan.

Juoma- ja jätevesiverkosto ja jätehuolto on rakennettava lähes alusta alkaen. Sotshissa ei ole tällä hetkellä yhtään asianmukaista jätteenpuhdistuslaitosta, mistä johtuen myös alueen ympäristöongelmat ovat suuria. Alueelle on rakennettava myös tietoliikennejärjestelmä uusinta teknologiaa hyödyntäen, jotta kisatiedotus saadaan hoidettua reaaliajassa kaikkialle maailmaan. Kisavieraiden majoittamiseen tarvitaan eritasoisia hotelleja ja muuta majoituskapasiteettia varsinkin, jos pitäydytään Putinin lupauksessa, jonka mukaan 70 prosenttia urheilijoista majoitetaan viiden minuutin kävelymatkan päähän suorituspaikoista. Kisavieraiden hyvinvoinnin turvaamista varten alueelle tarvitaan vähintään kaksi nykyaikaisin laittein varustettua sairaalaa tai terveyskeskusta.

Logistiikkainfrastruktuuri puuttuu Sotshin alueelta käytännöllisesti katsoen kokonaan. Virallisten laskelmien mukaan pelkästään olympiakohteiden rakentamista varten on kuljetettava 2,2 miljoonaa tonnia sementtiä, 11 miljoonaa m³ sepeliä ja soraa, 6,8 miljoonaa m³ hiekkaa, 642 miljoonaa tiiltä ja tonneittain muita rakennusmateriaaleja. Lisäksi tarvitaan lähes samanlainen määrä rakennustarvikkeita asuntojen, hotellien ja muiden kiinteistöjen rakentamiseen. Sotshin kaupunki ei ole valmis vastaanottamaan tällaisia määriä rakennusmateriaaleja ja -tarvikkeita, varastoimaan niitä ja siirtämään paikasta toiseen. Asiantuntijoiden alustavien laskelmien mukaan keskeytymätön rakennusmateriaalivirta pelkästään olympialaiskohteisiin vaatii varaston yhdelle miljoonalle tonnille tavaraa samanaikaisesti sekä rahtiterminaalin 500 000 tonnille merisatamaan. Toistaiseksi kumpaakaan ei ole.

Rakennusmateriaalitarve Sotshissa

	Ottaen huomioon olympialaiskohteiden tarve	Ilman olympialaiskohteita
Teräs A1 (1000 t)	1 431	714
Sementti (1000 t)	4 499	2 246
Teräsbetoni (1000 m ³)	6 257	3 123
Sepeli ja sora (1000 m ³)	22 164	11 062
Hiekka (1000 m ³)	13 737	6 856
Rakennuslasi (1000 m ³)	5 616	2 803
Metalliputket (1000 t)	757	378
Tiili (milj. kpl)	1 283	640
Kattomateriaalit (1000 levyä)	47 451	23 683
Asfalttibetoni	2 035	1 016
Rautatiekiskot (1000 t)	8,5	4,2
Ratapölkkyt (teräsbetoni, 1000 kpl)	120	60

Lähde: Sotshin rakennuskompleksin kehitysstrategia vuoteen 2014 saakka

Rautatiet

Venäjän rautatieyhtiö Russian Railways on ilmoittanut vastaavansa siitä, että rautatieyhteydet toimivat olympialaisiin mennessä Sotshin ohella myös koko Etelä-Venäjän federaatiopiirissä. Yhtiö aikoo osallistua myös tarjouskilpailuun koskien metron rakentamista Sotshista Krasnaja Poljanaan. Syksyllä 2007 käynnistyi jo Sotshin lentokentän ja Krasnaja Poljanan hotellialueen välisen rautatieyhteyden suunnittelu. Vuosina 2007-9 rautatieyhtiö on valmistautunut investoimaan 60 miljardia ruplaa eteläisen federaatiopiirin rautatieinfrastruktuurin parantamiseen, valvontajärjestelmien kehittämiseen, tunnelien rakentamiseen, puhelinliikenteeseen jne. Parhaillaan selvitetään edellytyksiä rakentaa ennen kisoja pikajunayhteys Moskovasta Adleriin, minkä ansiosta matka taittuisi alle vuorokaudessa nykyisen 36 tunnin sijasta.

Tie- ja katurakentaminen

Sotshin ja sen lähiympäristön maatie- ja katuverkosto on uusittava lähes kokonaan ja rakennettava uusia teitä noin 150 km. Valtavan rakennusmateriaalimäärän liikuttelemisen paikasta toiseen edellyttää tieverkoston kantokyvyn 25-kertaistamista nykyisestä neljästä miljoonasta tonnista vuodessa 100 miljoonaan tonniin. Lisäksi Sotshin kaupungin ympärille rakennetaan kehätie. Kokonaan uusi maantieyhteys on rakennettava kahden

olympialaiskeskittymän välille, Sotshista Krasnaja Poljanaan. Tienrakennushankkeista ovat kiinnostuneita myös ulkomaiset yhtiöt. Esimerkiksi Itävallan suurin rakennuskonserni Strabag on ilmoittanut kiinnostuksestaan osallistua tienrakennushankkeisiin. Tiehankkeet kiinnostavat myös venäläistä Transstroita. Oligarkki Oleg Deripaskan Bazovyi element on 30 prosentin osuudella osakkaana Strabagissa ja on ilmoittanut halustaan ostaa 50 prosentin osuuden Transstroista. On mahdollista, että Strabag ja Transstroi toteuttavat hankkeita yhteistyössä.

Lentokentät ja satamat

Jo vuoteen 2009 mennessä Mustanmeren rannikolle on tarkoitus rakentaa kolme kansainväliset vaatimukset täyttävää lentokenttää. Kenttien sijoituskohteet ovat Gelendzhik, Sotshi ja Anapa. Hankkeet eivät suoranaisesti liity olympialaisiin, vaan niiden toteuttamiseen tarvittavat varat on allkoitu muihin erityisohjelmiin.

Sotshiin on tarkoitus rakentaa kaksi merisatamaa, jotka palvelevat ennen kisoja ja kisojen aikana rahti- ja lastaussatamina. Kisojen jälkeen ainakin toinen, jota rahoittaa ja toteuttaa Bazovyi element, muutetaan purjevenesatamaksi. Tällä hetkellä Sotshissa toimiva satama palvelee lähinnä matkustajaliikennettä. Esimerkiksi rakennusmateriaalit joudutaan tuomaan Novorossiiskin ja Tuapsen satamien kautta ja sitten rautateitse Sotshiin.

Energia ja ympäristö

Erityisen tärkeää kisojen onnistumisen kannalta on energianhuoltojärjestelmän modernisointi ja laajentaminen. Sähkönkulutus kasvaa alueella jo nyt keskimäärin viisi prosenttia vuodessa. Asiantuntijoiden mukaan sähkökapasiteetin tarve olympialaisten aikaan on noin 800 MW, kun se vuonna 2006 oli vain noin 400 MW.

Sähköhuollon parantamisesta Sotshissa ja Krasnodarin alueella vastaa [RAO EES Rossii](#) (UES), joka on luvannut modernisoida alueen sähköhuollon jo tulevien kolmen vuoden aikana. Investointitarve tässä hankkeessa on pääjohtaja Anatoli Tshubaisin antamien tietojen mukaan 83,6 miljardia ruplaa (2,3 mrd. €). Tarkoitus on kaksinkertaistaa Sotshin lämpövoimalan tuotanto, rakentaa lämpö- ja sähkövoimakeskukset Krasnodariin ja Adleriin, vesivoimala Mzymte-joelle ja sekä höyry- ja kaasuvoimalat Tuapseen ja Novorossiiskiin. Lisäksi on RAO EES:n tytäryhtiö [TGK-8](#) (YuGK TGK-8 – Etelä-Venäjän sähköntuotantoyhtiö) aikoo rakentaa Krasnaja Poljanaan vesivoimalan vuoteen 2010 mennessä. Noin puolet suunnitellusta investointisummasta menee alueen sähköverkoston korjaamiseen ja uudistamiseen. Esimerkiksi kaikki Sotshin kaupungin sähköverkot korvataan uusilla.

Ympäristönhuolto

Infrastruktuurihankkeista suurimmat investoinnit vaatii kuitenkin ympäristönhuolto. Sotshin juomavesi- ja jätevesijärjestelmä on uusittavat lähes kokonaan ja on rakennettava vedenpuhdistuslaitoksia. Varoja tarvitaan myös jätehuollon järjestämiseen, sillä kaupungissa ei ole yhtään nykyajan vaatimukset täyttävää jätteenpuhdistuslaitosta.

Hotellit ja muu majoituskapasiteetti

Erityisen kiinnostavaa yksityisille investoijille Sotshissa on hotellien rakentaminen, sillä hotellihuoneilla on kysyntää vielä olympialaisten jälkeenkin. Sotshista uskotaan tulevan ympärivuotisen rantaloma- ja talviurheilukohteen, mikä takaa hotellien korkean käyttöasteen. Alustavien arvioiden mukaan kisoja varten on rakennettava ainakin 25 000 uutta hotellihuonetta, mikä vaatii ainakin 1,5 miljardin euron investoinnit.

Asunto- ja kiinteistömarkkinat

Sotshin nousu olympiakaupungiksi on lyhyessä ajassa kaksinkertaistanut kaupungin kiinteistöjen hinnat. Grynderit ovat valmistautuneet ansaitsemaan kaupungissa isot rahat. Jo vuoden 2007 aikana hinnat Sotshissa kaksinkertaistuivat 3000-4000 dollariin neliömetriä

kohti. Eliittiasunnoissa neliöhinta on keskimäärin 5 000-7 000. Ennen kisoja kiinteistöjen hintojen arvioidaan vielä ainakin kaksinkertaistuvan.

Sotshin kaupungin kiinteistöviraston mukaan kuluvana vuonna ilmoitettujen asuinrakennuskohteiden kokonaispinta-ala on yli miljoona neliometriä, kun viime vuonna uutta asuintilaa valmistui vain muutama kymmenen tuhatta neliometriä. Markkinoita kuumentavat moskovalaiset ja öljyalueiden investoijat, jotka haluavat tienata kiinteistömarkkinoilla olympialaisten edellä. Hintojen nousu jatkuu vielä useita vuosia eteenpäin yksityisten investoijien hankkiessa sijoitusasuntoja, joiden osuuden arvioidaan nousevan nykyisestä viidestä prosentista 50 prosenttiin. Parin tulevan vuoden aikana uudisasuntojen hintojen ennustetaan nousevan 50 prosenttia ja käytettyjen asuntojen 40 prosenttia. Sen jälkeen keskimääräinen kasvu on vähintään 20 prosenttia vuodessa. Samanaikaisesti hintojen Moskovassa ennustetaan kasvavan enintään 25 prosenttia.

Rakennustoiminta on jo nyt Sotshissa ja Krasnodarin alueella kannattavampaa kuin Venäjällä keskimäärin ja kannattavuuden uskotaan edelleen kasvavan lähivuosina. Sotshista on näin ollen muodostumassa kannattavin investointikohde Venäjän kiinteistömarkkinoilla. Toisaalta urakoitsijoiden on valmistauduttava maksamaan huomattavasti aikaisempaa enemmän tonteista. Lisäkuluja urakoitsijoille aiheuttavat myös energian puute, työvoimapula ja rakennusmateriaalien kallistuminen jne.

Telekommunikaatio

Venäjän tietoliikenneministeriö käynnistää Sotshissa neljä telekommunikaatioalan hanketta varmistaakseen kisainformaation ajantasaisen välittämisen kotimaan kaikkiin osiin ja ulkomaille. Lisäksi nykyaikaista telekommunikaatiolaitteistoa hankitaan poliisille, joka vastaa kisojen turvallisuudesta. Merkittävästi panostetaan Etelä-Venäjän federaatiopiirissä lisää mm. Comstar, joka rakentaa vahvan alueellisen organisaation nykyisen Rostov-on-Donissa sijaitsevan tytäryhtiönsä tueksi. Kun verkosto saadaan valmiiksi, nousee Comstar kärkijoukkoon alueella toimivien operaattoreiden keskuudessa. Sillä on tarjottavana uusinta teknologiaa ja kaikki mahdolliset telekommunikaatioalan palvelut. Vuonna 2008 erityisen kehityksen kohteena ovat laajakaistamarkkinat ja kaapeli-TV -markkinoiden merkittävä laajentaminen. Yhtiö on mukana myös Sotshin telekommunikaatioalan infrastruktuurin parantamiseen liittyvässä kehityshankkeessa.

Matkailu

Krasnodarin alue haluaa varmistaa elämän jatkumisen myös kisojen jälkeen kehittämällä matkailuinfrastruktuuria. Tämän vuoksi jo ennen olympialaisia rakennetaan virkistys- ja terveyskohteita. Merkittävin hanke on matkailualan erikoistalousalueen perustaminen Mustanmeren rannalle. Erytistalousalue kattaa viisi paikkakuntaa. Toinen suuri hanke on peli- ja virkistysalue "Azov City", joka toteutetaan yhdessä Rostovin alueen kanssa. Alueelle rakennetaan huvitusten lisäksi noin kymmenellä miljardilla eurolla hotelleja, joissa on 60 000 vuodepaikkaa. Tavoitteena on luoda Mustanmeren rannalle paikallinen Las Vegas. Vuonna 2007 Krasnodarin alueen kohteissa vietti lomaansa 15 miljoonaa turistia, 3 miljoonaa enemmän kuin vuotta aikaisemmin. Erytistalousalue tarjoaa useita etuja, kuten alennuksia maavuokraan, veroetuja jne.

Liike- ja virkistyskeskukset

Vähittäiskaupan potentiaali Sotshissa ja Krasnodarin alueella on valtava, sillä alueella ei ole toistaiseksi yhtään suurta nykyaikaista kauppakeskusta. Alueelle eivät ole vielä etabloituneet myöskään Venäjän suurimmat kauppaketjut, ei edes maan suurin ketju X5 Retail Group. Alueen väestön kasvava ostovoima epäilemättä lisää kauppaketjujen liikehdintää Sotshiin ja Krasnodariin. Ulkomaisista ketjuista toistaiseksi ainoastaan IKEA on ilmoittanut rakentavansa Sotshiin liikekeskuksen muutaman vuoden sisällä.

Sotshin kasvava potentiaali on houkutelut myös mm. ylellisyystavaroihin erikoistuneita vähittäiskauppiaita. Venäjän suurimpiin luksus-tavaroiden myyjiin kuuluvat Mercury ja [Bosco di Ciliegi](#) uskovat, että Sotshista tulee olympialaisten myötä toiseksi tärkein kaupunki

yllisyystavaroiden (vaatteet, kosmetiikka, jalkineet ja monet muut kulutustavarat) kaupalle Moskovan jälkeen. Jo vuoden 2008 lopussa Bosco di Ciliegii avaa kauppakeskuksen (ml. ravintolat, kuntokeskus) Sotshin meriaseman (Morskoi vokzal) rakennuksessa. Boscolla on toimintaa ennestään mm. Moskovassa (GUM) ja Pietarissa.

Mercury puolestaan rakentaa Esta-Sadokiin Sotshin lähelle kokonaisen luksus-kylän - Sochi Luxury Villagen Moskovan lähellä olevan Barviha Luxury Villagen mallin mukaisesti. Noin kahdeksan hehtaarin alueelle nousee mm. viiden tähden hotelli, butiikkeja tunnetuille länsieurooppalaisille muotitaloille, ravintoloita, konferenssi- ja konserttisaleja. Rakennustyöt alkavat jo kuluvana vuonna ja ensimmäiset butiikit on tarkoitus avata vuonna 2011. Kokonaisuudessaan kylän on määrä olla valmis vuonna 2014. Mercuryn liikkeissä myydään tunnettuja länsieurooppalaisia tuotemerkkejä, kuten Giorgio Armani, Patek Philippe, Dolce & Gabbana, Prada, Tod's, Rolex, Bvlgari, Tiffany & Co., Chopard sekä autoja, kuten Bentley, Ferrari ja Maserati.

Yksityiset investoinnit

Kotimaisten investoijien julkistamia hankkeita

Yksityisten investoijien houkuttelevuus Sochiin ja Krasnodarin alueelle tuskin on vaikeaa, koska monet suuret yritykset ovat jo nyt ilmoittaneet investoinneistaan. Ensimmäisten joukossa alueelle ovat tulleet mm. Oleg Deripaskan [Bazel](#) (Bazovyi element; Basic Element). Bazel on jo loppusuoralla omistamansa Sotshin lentokentän (Adler) kunnostus- ja laajennustöissä. Sen päätoiminta-alueella olympialaisia silmällä pitäen on Imeretinin alangolla sijaitsevat kohteet. Se on mm. solminut 20 miljardin ruplan sopimuksen jäähallin ja olympiakylän rakentamisesta Sotshin Adlerin kaupunginosaan. Basic Elementin pääjohtaja Oleg Deripaska on perustanut Sotshiin oman organisaation olympiahankkeiden toteuttamista varten. Sotshin toimistoa johtaa Juri Reilian.

Vladimir Potaninin [Interros](#) investoi 1,5 miljardia dollaria alppiihhtokeskuksen ja muiden urheilupaikkojen rakentamiseen Sotshissa ja Krasnaja Poljanassa. Roza Hutor -hankkeen puitteissa on tarkoitus rakentaa mm. 15 hiihtohissiä ja 55 laskettelumäkeä. Useita miljoonia dollareita investoidaan myös lumilautapuiston rakentamiseen. Interros saattaa osallistua myös keskusstadionin ja taitoluisteluhallien rakentamista koskeviin tarjouskilpailuihin.

Kolmas suuri toimija alueella tulee olemaan [Gazprom](#), jolla on vireillä Sotshissa noin miljardin dollarin hankkeet. Yhtiö aikoo rakentaa Krasnaja Poljanaan hiihto- ja jääurheilukeskuksen. Äskettäin se osti alueella hiihtokeskusta pyörittäneen LLC Alpika Servicen ja aikoo modernisoida sen uusimmilla teknologioilla.

Venäläiseen Sistema-holdinyhtiöön kuuluva kehitysyritys Sistema Gals aikoo investoida vuoteen 2010 mennessä 200-300 miljoonaa dollaria Kamelia-virkistyskeskuksen, viiden tähden hotellin ja luksus-asuntojen rakentamiseen Sotshissa. Kompleksiin kuuluu myös 100 metriä korkea kerrostalo. Hankkeen on määrä olla valmis vuoteen 2010 mennessä. Tammikuussa 2008 Sistema Gals myi 50 prosentin osuuden Kamelia-keskuksesta arabialaiselle rakennus- ja sijoitusyhtiölle (Saraya), jonka kanssa kohde on tarkoitus toteuttaa.

Miljardin euron investointeja urheilukohteiden ja hotellikiinteistöjen rakentamiseen Sotshissa suunnittelee myös OAO Krasnaja Poljana. Suurin hanke on alppiihhtokeskus "Gornaja karusel", johon yhtiö on valmistautunut investoimaan noin 800 miljoonaa euroa. Keskukseen tulee mm. 70 kilometriä laskettelurinteitä, 28 hiihtohissiä, 100 000 m² huoneistohotellitilaa sekä 250 000 m² hotellikiinteistöjä. Lisäksi yhtiö rakentaa Sotshin lähelle 18-reikäisen golfradan ja siihen liittyen 145 000 m² hotellitilaa (250 milj. €). Kolmas suuri hanke on merikylpylän rakentaminen Imeretinin laaksoon Sotshin lähelle. Alueelle tulisi myös satama, joka ennen kisoja ja niiden aikana palvelee rahtisatamana, mutta muutetaan kisojen jälkeen purjevenesatamaksi.

Moskovan kaupungin rakennusosasto suunnittelee useita hankkeita Sotshin alueella. Moscow Capital bank on käynnistänyt urheilu- ja virkistyskeskuksen rakentamisen Solnechnaja Poljanaan Sotshiin. Investoinnin kokonaisarvo on 150 miljoonaa dollaria. Rakennustyöt käynnistyvät vuonna 2008 ja keskus on määrä avata vuonna 2013.

Ulkomaisten investoijien julkistamia hankkeita

Myös ulkomaiset investoijat ovat osoittaneet kiinnostusta Sotshissa toteutettavia hankkeita kohtaan. Turkkilaiset ovat ehkä olleet aktiivisimpia, mutta myös esimerkiksi itävaltalainen Strabag ja saksalainen Hochtief ovat jo olleet neuvottelukosketuksissa. Hochtief pyrkii yhteistyöhön Bazelin kanssa mm. olympiakylähankkeessa, mutta myös muiden olympialaisiin liittyvien hankkeiden suunnittelussa ja infrastruktuurin rakentamisessa. Hochtief on kiinnostunut myös matkustajaterminaalin rakentamisesta Sotshin lentokentälle, jota Bazel parhaillaan korjaa ja rakentaa. Lisäksi Bazel ja Hochtief tutkivat mahdollisuutta käyttää Hochtiefin teknologiaa hotellien, asuinrakennusten ja tiettyjen olympialaisiin liittyvien kohteiden rakentamisessa. Bazelilla on 220 hehtaaria tonttimaata hankkeiden toteuttamista varten. Toukokuun tietojen mukaan Bazelilla oli 9,99 prosentin osakkuus Hochtiefissä.

Tammikuun 2008 lopussa itävaltalainen Strabag ja saksalainen Siemens ilmoittivat perustaneensa yhteisyrityksen, jonka tehtävänä on tehdä tarjouksia suuren mittaluokan hankkeista. Yhteisyrityskumppanit ovat jo laatimassa yhteisiä tarjouksia mm. rautatiehankkeesta, sementtitehtaan rakentamisesta, Sotshin Adler -lentokentän laajennuksesta, voimaloiden ja satamafasiliteettien rakentamisesta. Strabagin uskotaan olevan hyvissä asemissa alueella, sillä Bazel osti siitä vuonna 2007 kolmenkymmenen prosentin osuuden.

Ulkomaisista yrityksistä investoinneistaan Sotshiin on ilmoittanut myös IKEA, joka aikoo rakentaa muutaman vuoden sisällä huonekalu- ja sisustusalan liikkeen Sotshiin. Äskettäin ranskalainen lomakonserni Club Med ilmoitti rakentavansa hiihtokeskuksen Sotshiin.

Rakennusurakointi ja rakennusainetuotanto

Vuonna 2007 Sotshissa oli noin 1 000 rakennusurakointia harjoittavaa yritystä, joista ainoastaan 35 voidaan laskea keskisuuriksi tai suuriksi. Loput ovat pieniä yrityksiä. Olympialaisten vuoksi rakennusvolyymit kasvavat 250-270 prosenttia. Hankkeiden toteuttamiseen tarvitaan valtava määrä työvoimaa alkaen rakennustyöläisistä ja asentajista aina johtoportaan saakka. Krasnodarin aluehallinnon tekemien laskelmien mukaan alueelle on saatava ulkopuolista työvoimaa noin 180 000 henkeä. Koska tätä työvoimaa tarvitaan jo nyt ja varsinkin 2-3 vuoden päästä, kun rakennustyöt ovat kiivaimmillaan, ongelmaksi muodostuu ulkopuolisen työvoiman asuttaminen. Tämän vuoksi kiireellisimmän ratkaistaviin tehtäviin kuuluu siirrettävien pika-asutuskohteiden rakentaminen.

Krasnodarin alueen rakennusmateriaaliyritykset eivät lähellekään pysty kattamaan olympiahankkeiden valtaavaa rakennusaine- ja materiaaliarvetta. Paikallisten yritysten tuotantomäärät ovat vähäisiä ja kapasiteetti loppuun kulunutta. Esimerkiksi Sotshin teräsbetonitehtaan kulumisaste on 75-97 prosenttia, Sotshin rakennusmateriaalitehtaan 80-90 prosenttia.

Tämän vuoksi kiireellisin tehtävä on paikallisen tuotannon aikaansaaminen. Krasnodarin aluehallinto aikookin käynnistää lähiaikoina sementti-, betoni-, tiili-, rakennusseos- yms. tehtaiden rakennustyöt, minkä lisäksi se laajentaa ja modernisoi olemassa olevien tehtaita. Alueella ei ole ainoatakaan eristysmateriaalien tuotantolaitosta, minkä lisäksi esimerkiksi sulobetonista 70 prosenttia katetaan tällä hetkellä tuonnilla.

Hankkeiden toteutukseen aluehallinto odottaa myös yksityisiä investoijia. Bazovyi Elementin tytäryhtiö Glavstroj on jo julkistanutkin 150 miljoonan dollarin hankkeen kaasubetoni-, silikaatti- ja teräsbetonitehtaiden rakentamisesta Ust-Labinskiin. Toinen tytäryhtiö, BazelTsement puolestaan investoi 250 miljoonaa dollaria sementtitehtaan rakentamiseen Tuapseen. Sementin tuotantoon alueelle pyritään saamaan myös ranskalainen Lafarge ja saksalainen HeidelbergCement. Sementin tarpeen arvioidaan olevan lähivuosien aikana noin 10 miljoonaa tonnia vuodessa, kun alueen olemassa olevien tuotantolaitosten kapasiteetti on 3,7 miljoonaa tonnia vuodessa. Tarvetta pyritään kattamaan mm. tuonnilla Armeniasta, joka pystyy kuitenkin toimittamaan vain noin 100 000 tonnia sementtiä vuodessa.

Ulkomaisista yrityksistä OOO Juginvest Stone on jo rakentanut alueelle tuotantolaitoksen koristeellisten marmorikivien tuotantoa varten. Knauf Gips KG on toiminut alueella jo vuodesta 2002 lähtien. Kipsitehtaan rakentamista alueelle suunnittelevat myös turkkilaiset investoijat.

Investointihankkeita olympialaisiin liittyen on myös Krasnodarin alueen ulkopuolella. Esimerkiksi metsärikas Tverin alue on allekirjoittanut sopimuksen Krasnaja Poljana-yhtiön kanssa puutalojen toimittamisesta olympiakylään. Pitääkseen kiinni sopimuksesta Tverin alue joutuu perustamaan tehtaan puisten valmistalojen tuotantoa varten (investointitarve 15 miljoonaa euroa). Talot on määrä rakentaa ilman nauvoja. Tällaista teknologiaa tarjoaa mm. itävaltalainen Thoma, joka kuitenkin on investoinut omaan tehtaaseensa Sochissa. Tästä syystä Tverin alueen on löydettävä vielä investoija ja laitteet pystyäkseen toimittamaan sovitut puutalot.

Krasnodarin aluehallinnon ponnistelut rakennusainetuotannon lisäämiseksi ovat jo tuottaneet jonkin verran tulosta. Vuonna 2006 rakennusmateriaalien tuotanto kasvoi 27,6 prosenttia edellisvuodesta ja oli arvoltaan 16,4 miljardia ruplaa (0,5 mrd. €). Vuonna 2007 tuotantoa saatiin edelleen kasvatettua 15 prosenttia. Näillä lukemilla Krasnodarin alue on kärkijoukossa Venäjällä rakennusmateriaalituotannon lisäämisessä.

Krasnodarin alueella toimii tällä hetkellä noin 50 suurta ja keskisuurta yritystä, jotka tuottavat sementtiä, kipsikartonkia, teräsbetoni- ja teräsrakenteita. Suurimpia yrityksiä ovat OAO Novorosiment ja OAO Kubanskij Gips Knauf. Rakennusmateriaaliyritysten yhteystietoja ja tietoja investointihankkeista (englanninkielellä) löytyy mm. Krasnodarin aluehallinnon rakennusosaston sivuilta:

The Construction Department of Krasnodar region (kontaktihenkilöitä nettisivulla)
35, Krasnaya Str.
Krasnodar, 350014, Russia
<http://www.depstroi.ru/>
E-Mail: invest@depstroi.ru

Olympialaiset vauhdittavat Krasnodarin aluepiirin kehitystä

Krasnodarin aluepiiri, jonka alueella Sotshi sijaitsee, on jo nyt Venäjän kehittyneimpiä alueita. Se tuottaa noin kaksi prosenttia Venäjän bruttokansantuotteesta. Alueella on mm. öljyä, kaasua, jodia, marmorista, kalkkikiveä, rautamalmia ja apatiittia. Tärkeimpiä teollisuudenaloja ovat elintarviketeollisuus, petrokemia, rakennusmateriaaliteollisuus sekä koneenrakennus. Teollisuuden ohella maataloudella on suuri merkitys Krasnodarin taloudelle. Alue tuottaa 12 prosenttia Venäjällä tuotettavasta viljasta, neljänneksen auringonkukkaöljystä, 70 prosenttia riisistä ja 100 prosenttia teestä.

Olympialaiset vauhdittavat merkittävästi Krasnodarin aluepiirin talouskasvua. Verotulot moninkertaistuvat, työpaikat lisääntyvät, palkat ja väestön elintaso paranevat, minkä lisäksi ulkomaisten matkailijoiden virta mitä suurimmalla todennäköisyydellä moninkertaistuu. Tämänhetkisten arvioiden mukaan olympialaiset nostavat vuosittain 1,4 prosenttia enemmän alueellista bruttokansantuotetta kuin se kasvaisi ilman olympialaishanketta. Lisäksi turistien määrän kasvun uskotaan jatkuvan voimakkaana myös olympialaisten jälkeen. Vuonna 2007 alueella vietti lomaansa noin 15 matkailijaa, kolme miljoonaa enemmän kuin vuotta aikaisemmin. Hankkeella on myös harvalukuinen joukko vastustajia, jotka pelkäävät kisa- ja infrastruktuurin rakentamisen tuhoavan alueen ainutlaatuisen luonnon ja kisa-alueiden lähellä olevat ympäristönsuojelukohteet.

Kuvernööri Tkachevin mukaan Krasnodarin alueen tarjoama potentiaali ei rajoitu pelkästään olympialaishankkeisiin. Kaupunginhallinnolla on suunnitelma kaiken kaikkiaan noin 1200 hankkeesta, joihin tarvitaan investointeja vähintään 12 miljardia dollaria ja joihin aluehallinto etsii investoijia ja rahoittajia. Hankelistalla on mm. tehtaita rakennusmateriaalien tuotantoa varten, voimalaitoksia, maatalousyrityksiä, asuinrakennuksia, logistiikkakeskuksia jne. Suurimpiin hankkeisiin kuuluu kasinokaupunki „Asov City“, joka rakennetaan Las Vegasin mallin mukaa Asovan meren rannalle.

Krasnodarin alueella toimii jo nyt yli 90 saksalaista yritystä ja suuri joukko itävaltalaisia, puolalaisia ja turkkilaisia yrityksiä. Ulkomaisten yritysten kokemukset yhteistyöstä Krasnodarin hallinnon kanssa ovat pääosin positiivisia. Aluehallinto toimii luotettavasti ja asiantuntevasti ja tarjouskilpailut sujuvat rehdisti ja läpinäkyvästi.

Krasnodarin aluehallinto
Kuvernööri Aleksander Tkachev
Puh. +7-861-262 5716
Fax +7-861 268 4300
Varakuvernööri Aleksander Remeshkov
E-Mail: registry@kuban.ru
www.admkrai.kuban.ru

Lähteet: *Vedomosti, Kommersant, Expert, Itar-Tass, Rakennusalan portaali IRN.ru, Rossiiskaja Gazeta, RBK Daily, www.gazeta.ru; tekstissä mainittujen aluehallintojen, organisaatioiden ja yritysten nettisivut.*