

Machtig Moskou maakt indruk

Drie dagen op stap met de NRW

Moskou. Welk beeld roept het bij u op? Grauw en lelijk en bevolkt door sombere, norske en slecht geklede mensen? Of de torens van het Kremlin, het Rode Plein en het mausoleum van Lenin? Of van afpersing, maffia en geblindeerde SUV's met kogelvrije ramen? Maar waarschijnlijk niet het beeld van een swingende, levendige, kosmopolitische en kleurrijke stad.

Moskou heeft vele gezichten en de NRW-excursie naar de Russische hoofdstad heeft voor vele deelnemers een verrassend beeld opgeleverd. Goh, dat had ik niet verwacht of "Jee, wat is het hier veranderd de afgelopen 10/20 jaar". Moskou verbaast je keer op keer. Op tal van terreinen. Allereerst de onmetelijke rijkdom met 50 miljardairs en 80.000 miljonairs. Ook de waanzinnige groei: consumentenbestedingen stegen tussen 2007 en 2008 met 30% bij een inflatie van circa 13%. Het Russische wagenpark groeide in een jaar tijd met 41%, de pijn aan retail stock in 2007 ligt op 7 miljoen m2 en groeit naar 28 miljoen m2 in 2010. Ook de huren in Moskou zijn tamelijk spectaculair. De modesector betaalt een huur van €1700-2400/m2. Dit alles is het gevolg van een waanzinnige druk op de retail. Het aanbod kan de vraag niet bijbenen. Er is een groot tekort aan winkel-

ruimte, wat een druk op de huren oplevert. Voor iedere unit op een goede locatie zijn vele kandidaten. De leegstand in Moskouse winkelcentra lag in 2007 op 0,3%. Kortom een enorme dynamiek met grote kansen.

Dat het verzilveren van die kansen niet eenvoudig is leerde ons het bezoek aan het door IKEA ontwikkelde Mega Khimki gesitueerd aan de MKAD, de (retail)ring van Moskou. Een winkelcentrum van 230.000 m2 met IKEA, Auchan, Obi en Stockmann als trekkers en een enorme passage met ruim 200 winkels. Hier zijn alle Europese retailers vertegenwoordigd, van C&A tot Zara, van Benetton tot Sephora. Vaak zijn dit formules die in concessie in Russische handen zijn. Van oorsprong Russische retail is mondjesmaat aanwezig. Dit alles gecombineerd met een foodcourt met een ijsbaan in het midden en bovenin een bioscoop. Het winkelcentrum loopt als een trein. Een gewilde ontmoetingsplaats voor middle class Moskou. Qua vormgeving waren we niet echt onder de indruk. Associaties met de oude Oosterhof, veel baksteen maar wel marmer op de vloer. Maar ja, dat ligt hier zelfs in de metro. IKEA heeft al drie Megamalls in Moskou ontwikkeld en elders in het land wordt er ook nog een aantal neergezet.





Het ontwikkelen en managen van het centrum is hier geen sinecure. Bouwbesluiten die elkaar tegenspreken waardoor het onmogelijk is om er aan te kunnen voldoen, wijd verspreide corruptie waar steekpenningen gemeengoed zijn. Een gebrekkige wetgeving die onvoldoende bescherming biedt. Dat gevoegd bij een groot gebrek aan gekwalificeerd personeel maakt het avontuur groot. Maar tegen de hoge afbreukrisico's (diverse projecten lopen enorme vertragingen op door procedurele problemen) staan dus enorme opbrengsten.

Van een geheel andere orde is het warenhuis GUM. Gevestigd aan het Rode Plein tegenover het Kremlin. GUM is een afkorting die vertaald leidt tot Universele Staats Winkel. Het was, na een grondige renovatie in 1953, de enige plek in Moskou waar luxe (buitenlandse) goederen gekocht konden worden. Nu is het een prachtige driedubbele passage van 80.000 m² met drie lagen winkels, o.a. Hermes, Dior, Paul Smith, Reebok, Nike. Maar vooral een fantastische delicatessenwinkel (Gastronom) waar alles te krijgen is en alles prachtig gepresenteerd wordt. Kaviaar, de meest exotische verse vissoorten, de duurste wijnen. Een lust voor neus en oog.

Is GUM iets voor de upper middle class en de toeristen, het volledig ondergronds winkelcentrum Okhotny Ryad gaf ons een idee waar de doorsnee Moskoviet winkelt. 70.000 m² ver-

deeld over drie lagen met een groot food court en een mix van Russische en Europese retail. Qua sfeer doet het denken aan het oude Babylon (laag, verguld plafond) maar wel weer met een mooie marmeren vloer. Het winkelcentrum takt aan op de metro. Meest opmerkelijke is het gebruik van reclame onder en boven de panoramaliften. Maar ook het maximaal benutten van het vloeroppervlak. De balustrades zijn rondom dichtgebouwd met kiosken. Ook in gangen bij de uitgangen kwam je op de raarste plekken kleine kiosken tegen. De schaarste aan winkelruimte werd hiermee overduidelijk geïllustreerd.

De laatste dag van ons bezoek werd besteed aan twee zeer

bijzondere winkelcentra. Eerst het perifeer gelegen Luxury Village. Een winkelcentrum bestemd voor de happy few. Hier kan je in één shopping trip een leuke witte Lamborghini voor je vriendin, een Cartierklokje voor je vrouw, een Harley voor jezelf en een leuk Prada-jurkje voor je dochter kopen. In een relatief sober vormgegeven omgeving (Canadees hardhout tegen de gevel en Hollandse klinkers op de vloer) straalt de luxe je tegemoet. Via de parkeergarage kun je alle winkels ondergronds bereiken en discreet weer in je geblindeerde Audi Q7 stappen. Wel handig als het buiten 30 graden vriest. Toen wij er waren was het nog niet open. Klanten hebben we niet gezien, bewakingspersoneel des te meer. Maar echt druk wordt het er niet





Crocus city

snel: de piek ligt op 200 bezoekers per uur.

De Crocus City Mall ligt ook aan de MKAD. 61.000 m² BVO waar je je waant in een exotische hotellobby. Wit marmer al over the place. Oude Russische auto's uit de vijftiger jaren uitgestald in de corridors. Een echte fashion mall met veel grote namen, aangevuld met de nodige horeca met allemaal een geheel eigen stijl (van Franse barok tot een jungle bar). Ook hier weer weinig klanten, maar dat kan aan het vroege tijdstip gelegen hebben. Het lijkt me heerlijk om hier een (te) zomerse dag in alle koelte door te brengen.

Op weg naar het vliegveld was de weg aan de overzijde afgesloten. Een of andere hotshot was op een de vijf Moskouse vliegvelden geland. Dan staat het verkeer gewoon een uur of

wat vast. Automobilisten, geconfronteerd met de afsluiting, zetten hun auto in zijn achteruit en reden met 100 kilometer per uur terug naar de laatste afslag een paar kilometer terug. Dit zonder alarm- of knipperlichten en gewoon in de rechter- of zelfs middelste baan. Niemand die zich daar over verbaasde. Geen groot licht, toeteren, opgestoken vingers. De Rus in het verkeer is blijkbaar een ongelikte beer maar tevens een heer. Of is het de spreekwoordelijke Russische gelatenheid? Het is in ieder geval opmerkelijk hoe relaxt men hier in de file staat, want dat is hier bijna continu aan de orde. De manager van Ikea zag de congestie als een vriend in plaats van een vijand. "Dat voorkomt dat al die mensen die hier in hoge dichtheden (de standaard Moskouse flat is 25-hoog: JV) vlakbij mijn winkelcentrum wonen, elders gaan shoppen."

Samenvattend was het een trip die wij allemaal niet snel zullen vergeten. Door de vlekkeloze organisatie hebben we 48 uur volop van Moskou kunnen genieten en ongelofelijk veel gezien. Alles van zeer deskundig maar ook persoonlijk commentaar voorzien van onze gids Lada. Het weer, het eten, het hotel, de sfeer en het gezelschap, het was allemaal uitstekend geregeld. En we hebben niet alleen in winkelcentra rondgesjouwd. Ook de wonderschone metro, het mausoleum van Lenin, de Chram Christa Spasitelja en Arbat stonden op het programma. Kortom, Moskou is een absolute aanrader.



Europeski mall

5 K S W