

Offices/General

ВЭБ и Macquarie Renaissance Infrastructure Fund займутся совместными инвестициями

Российский Внешэкономбанк и Macquarie Renaissance Infrastructure Fund заключили вчера соглашение о совместном инвестировании в инфраструктурные проекты.

Retail

Торговые автоматы вместо игровых

Торговые сети начинают занимать помещения казино и залов игровых автоматов. Если бы владельцы этих помещений забыли о высоких арендных ставках, процесс шел бы быстрее.

Инвестор для «Детского мира»

«Детский мир» к 2012 г. станет доступным магазином для детей и взрослых, пообещал вчера глава ВТБ Андрей Костин.

ЦУМ в I полугодии увеличил выручку на 20%, до 4,6 млрд рублей

ОАО "Торговый дом ЦУМ", управляющее одноименным торговым комплексом в центре Москвы, в январе-июне 2009 года получило 4,6 млрд рублей выручки - на 20% больше, чем за тот же период прошлого года, когда компания получила 3,86 млрд рублей.

Regions

kika войдет в Самару через «Мост»

Австрийская сеть товаров для дома kika определилась с расположением своего второго гипермаркета в России. На правах франшизы «Домашний интерьер» откроет его в ТЦ «Мост» на пересечении Московского шоссе и ул. Потапова.

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)

Offices/General

ВЭБ И MACQUARIE RENAISSANCE INFRASTRUCTURE FUND ЗАЙМУТСЯ СОВМЕСТНЫМИ ИНВЕСТИЦИЯМИ

Российский Внешэкономбанк и Macquarie Renaissance Infrastructure Fund заключили вчера соглашение о совместном инвестировании в инфраструктурные проекты.

Документ предусматривает, что ВЭБ приобретет паи двух российских ПИФов, создаваемых УК «Ренессанс Капитал», на \$200 млн. После этого российские ПИФы совместно с MRIF будут инвестировать средства в инфраструктурные проекты на территории РФ и стран СНГ. Основными участниками MRIF являются International Financial Corporation, Европейский банк реконструкции и развития и Kazyna Capital Management, дочерняя компания фонда национального благосостояния Казахстана, Renaissance Capital Holding Limited и Macquarie Capital Group Limited.

Свыше половины средств российских и зарубежного фонда планируется направить на российские проекты, а около 25% - в проекты на территории Казахстана и Украины, оставшиеся средства - в других странах СНГ. Объектами инвестиций станут, в частности, проекты в области автодорожного строительства, строительства аэропортов и портов. Общая стоимость рассматриваемых проектов превышает \$3 млрд, сообщает РИА «Новости-Недвижимость».

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

ТОРГОВЫЕ АВТОМАТЫ ВМЕСТО ИГРОВЫХ

Торговые сети начинают занимать помещения казино и залов игровых автоматов. Если бы владельцы этих помещений забыли о высоких арендных ставках, процесс шел бы быстрее

Возможность размещения магазинов на площадях бывших залов игровых автоматов «Джек-пот» сейчас изучает компания «Экспресс-ритейл», развивающая сеть магазинов у дома «Перекресток экспресс» (43 точки). Об этом «Ведомостям» рассказал совладелец торговой сети Валерий Тараканов. «Мы уже передали “Экспресс-ритейлу” перечень адресов, в которых располагались наши залы. Теперь компания должна рассмотреть документы, выяснить, какие точки наиболее подходящие для магазинов», — говорит председатель совета директоров компании «Джек-пот» Герман Гогличидзе (ему также принадлежит 30% «Экспресс-ритейла»). На начало января 2008 г. сеть «Джек-пот» насчитывала более 500 точек площадью от 200 до 5000 кв. м, из них более 100 в Москве. Единого собственника у помещений «Джек-пота» не было, говорит Тараканов, поэтому приходится договариваться с собственниками каждого помещения. «Сейчас мы ведем переговоры по пяти объектам в Москве», — сказал Тараканов. Основное препятствие в переговорах он видит в том, что у собственников слишком высокие ожидания в отношении платы за аренду. К примеру, если оператор залов игровых автоматов мог платить 4000 руб. за 1 кв. м в месяц, то для торговой сети приемлемый уровень — 1000 руб. за 1 кв. м в месяц.

По словам директора отдела торговой недвижимости компании Knight Frank Юлии Дальновой, много потенциальных арендаторов интересуются такой недвижимостью, но сейчас сдаются единичные объекты. Еще весной, зная, что закон об игорном бизнесе вступит в силу с 1 июля, арендаторы проявляли к таким помещениям повышенный интерес и надеялись, что ставка аренды снизится вместе с рынком. Однако этого не произошло. Игорные салоны предлагали арендодателям максимально высокую ставку. Например, сейчас сдается помещение клуба «Вулкан» (500 кв. м на Варшавском шоссе), ставка аренды — \$1500 за 1 кв. м в год. Продуктовые сети с удовольствием взяли бы это помещение в аренду, но они готовы платить не более \$500 за 1 кв. м.

Директор департамента торговой недвижимости компании Colliers International Татьяна Ключинская говорит, что потенциальными арендаторами залов игровых автоматов могут быть сетевые аптеки, ювелирные магазины, салоны сотовой связи. Помещения побольше, где находились казино, по техническим характеристикам подходят для продуктовых, одежных и парфюмерных сетей. По ее словам, сейчас Colliers International работает с несколькими собственниками помещений, где ранее располагались казино, в частности на улицах Тверская и Новый Арбат. «Мы считаем, что они могут быть интересны в первую очередь операторам ресторанного бизнеса. Но пока конкретных претендентов на эти площади нет», — говорит Ключинская. Проблема, по ее словам, опять-таки упирается в слишком высокую стоимость аренды.

По информации Ключинской, сейчас на реконструкции находится помещение на Волгоградском проспекте, где ранее располагалось казино «Кристалл», и переговоры об аренде этих площадей ведут сеть «Алые паруса» и салоны одежды. Ведущий консультант «Магазина магазинов» Диана Зазнобина говорит, что ее компания также подыскивает арендаторов на площади нескольких столичных казино и залов игровых автоматов. Так, в ТЦ «Атриум» на месте казино «Миллион» может появиться сеть одежных универсамов, с которой «Магазин магазинов» обсуждает условия аренды. Помещениями нескольких игровых залов на Смоленской площади заинтересовались операторы ресторанного рынка и одежная сеть.

«Наши магазины заняли в Москве две точки бывших игровых клубов «Вулкан», — говорит управляющий партнер сетей «Гастрономъ» и «Продэко» Дмитрий Потапенко. Однако он сомневается, что продуктовые торговые сети будут массово арендовать помещения казино и игорных залов. «Причина тому не столько высокая аренда, сколько техническое несоответствие этих помещений стандартам продуктовых магазинов», — говорит Потапенко. К примеру, продуктовый магазин обязательно должен иметь два входа — для покупателей и для подъезда грузовых машин с продуктами. Кроме того, электрическая мощность даже небольшого магазина должна быть не менее 75 кВт, в то время как у большинства игорных залов она не достигала и 70 кВт. Наконец, коммуникации помещений игорных залов не приспособлены для размещения оборудования магазинов.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ИНВЕСТОР ДЛЯ «ДЕТСКОГО МИРА»

«Детский мир» к 2012 г. станет доступным магазином для детей и взрослых, пообещал вчера глава ВТБ Андрей Костин. Это последние 50 лет самый известный магазин. ВТБ через долю в «Система-галсе» контролирует центральный универмаг «Детский мир» на Лубянской площади Москвы. «Мы уже сейчас начинаем его финансирование, и в 2012 г. там будет современный магазин, торгующий как для детей, так и для взрослых, причем по доступным ценам», — заявил вчера Костин, встречаясь с премьер-министром Владимиром Путиным. И добавил, это будет не элитный магазин, а магазин, где будут по «хорошим ценам» продаваться качественные товары, передает ИТАР-ТАСС. «Мы уверены, что мы его, конечно, продадим техническому инвестору, может быть, даже раньше, чем он будет запущен», — сказал глава банка. Здание «Детского мира» банк получил как «плохой» актив, напомнил он. Представитель ВТБ замечает, что это долгосрочные планы: пока никаких инвесторов нет. А представитель «Система-галса» Анна Завьялова говорит, что компания действительно рассматривает возможность привлечения стратегических инвесторов и партнеров. От дальнейших комментариев она отказалась. «Здание "Детского мира" — лакомый кусок, его захочет взять любой западный оператор», — говорит Юлия Дальнова, директор отдела торговой недвижимости Knight Frank. По информации другого консультанта по недвижимости, зданием интересовались немецкий девелопер ECE и голландская Rodamco. Представители этих компаний не смогли оперативно ответить на вопросы «Ведомостей».

Первый магазин «Детский мир» в Москве был открыт в 1947 г. как филиал ЦУМа на Мясницкой улице (тогда ул. Кирова). А в июне 1957 г. универмаг переехал в новое здание на Лубянке. Здание возвели метростроевцы за три года, с 1953-го по 1957-й, по проекту архитектора Алексея Душкина. Оно занимает квартал в границах Лубянской площади, Театрального проезда и улицы Рождественка, имеет статус памятника, который не подлежит сносу. Принадлежит девелоперской компании «Система-галс». 1 июля 2008 г. магазин был закрыт на реконструкцию. Общую площадь здания планируется увеличить с 57 500 кв. м до 74 000 кв. м, а торговые площади (порядка 19 000 кв. м) расширить вдвое. Проект реконструкции и реставрации оценивается в \$200 млн.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЦУМ В I ПОЛУГОДИИ УВЕЛИЧИЛ ВЫРУЧКУ НА 20%, ДО 4,6 МЛРД РУБЛЕЙ

ОАО "Торговый дом ЦУМ", управляющее одноименным торговым комплексом в центре Москвы, в январе-июне 2009 года получило 4,6 млрд рублей выручки - на 20% больше, чем за тот же период прошлого года, когда компания получила 3,86 млрд рублей.

Как сообщается в квартальном отчете компании по РСБУ, ритейлер получил по итогам полугодия 20 млн рублей чистой прибыли против убытка в 72 млн рублей годом ранее, связанного с расходами на возведение новых торговых площадей.

Валовая прибыль ЦУМа за отчетный период достигла 1,07 млрд рублей по сравнению с 673 млн рублей в I полугодии 2008 года.

В конце сентября московские власти намерены продать принадлежащие городу площади ЦУМа - около 6 тыс. кв.м. по цене от \$8 тыс. за 1 кв.м., что позволит городу получить свыше \$48 млн.

ОАО "Торговый дом ЦУМ" управляет торговым комплексом на улице Петровка. Существующее здание ЦУМа состоит из двух частей: исторической, которую компания эксплуатирует на правах аренды, и принадлежащей ОАО новой части, пристроенной в 1976 году. В 2001 году занимаемые ЦУМом помещения были подвергнуты серьезной реконструкции, в результате которой общая площадь магазина достигла 33 тыс. кв. м. В 2008 году ЦУМ завершил строительство нового здания, запуск которого позволил увеличить площади комплекса в 2,5 раза. В настоящее время компания ждет регистрации права на недвижимое имущество.

ЦУМ завершил 2008 год с убытком в 112 млн рублей, связанным с расходами на возведение нового корпуса. В то же время выручка компании увеличилась на 46%, до 9,8 млрд рублей.

Основной бенефициар ЦУМа - группа Mercury, специализирующаяся на торговле предметами роскоши. Крупные пакеты акций ОАО "ЦУМ" находятся в номинальном держании у ЗАО "Депозитарно-клиринговая компания" (59,5% уставного капитала) и инвестиционной фирмы "ОЛМА" (28,6%).

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

КИКА ВОЙДЕТ В САМАРУ ЧЕРЕЗ «МОСТ»

Австрийская сеть товаров для дома kika определилась с расположением своего второго гипермаркета в России. На правах франшизы «Домашний интерьер» откроет его в ТЦ «Мост» на пересечении Московского шоссе и ул. Потапова.

Предполагается, что новый торговый центр начнет свою работу в середине текущего месяца. В компании kika информационному portalу «Арендатор.ру» сообщили, что магазин откроется в четвертом квартале нынешнего года. Договор аренды с владельцами «Моста» уже подписан, в настоящий момент ведутся строительные и отделочные работы, прием на работу персонала магазина.

Помощник вице-президента сети kika, Юлия Смирнова пояснила, что компания остановила свой выбор на Самаре, так как ТЦ «Мост» «занимает хорошее расположение». «Нас не пугают проблемы прочих розничных сетей с властями. У нас договор уже подписан, и в скором времени мы выйдем на самарский рынок», - сказала представитель компании portalу «Арендатор.ру».

Площадь нового гипермаркета kika превысит 12 тыс. кв. м. Эксперты считают, что инвестиции в открытие магазина составят около 120 млн рублей.

Если kika откроется в ТЦ «Мост», то окажется недалеко от основных конкурентов – IKEA и Castorama. Впрочем, эксперты не считают, что такое расположение негативно скажется на продажах, так как самарский рынок товаров для дома пока позволяет конкурировать независимо от месторасположения.

По словам Смирновой, свой третий объект компания запустит в Краснодаре в первой очереди ТРЦ Oz. «Его открытие планируется на I квартал 2010 года», - пояснила она.

В свою очередь генеральный директор компании kika Russia Александр Зайонц ранее заявлял, что второй столичный гипермаркет планируется открыть во II квартале 2010 года. Первый гипермаркет расположился на Новорижском шоссе (5 км от МКАД) в торговом комплексе «Юни Молл».

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

14 августа, № 125

По словам Зайонца, до конца 2012 года в России будет открыто еще 10 гипермаркетов сети.

Напомним, что в прошлом году в Самаре было несколько десятков магазинов, продававших товары для дома и интерьера. Рост регионального рынка товаров для дома составлял 20-30% в год и прогнозировался таким еще на 7-9 лет. На основании этих прогнозов, а также практически при полном отсутствии конкуренции, в Самаре появились Castorama, Leroy Merlin, «Санта-Хаус» и «Домовой», четвертый год пытается зайти IKEA.

Стоит отметить, что по прогнозам аналитиков, в 2009 году рынок DIY упадет на 20-30%. Причем, по информации Ernst & Young, в этом году падение продаж будет напрямую зависеть от снижающихся объемов продаж жилой недвижимости. В отличие от европейских рынков региональный российский по-прежнему остается слаборазвитым и фрагментированным, полагают аналитики.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)