и они найдут своих арендаторов». Средняя арендная ставка в таких помещениях составляет сегодня $1–2,5 тыс. за 1 кв. м в год, и, по прогнозам специалистов, после июля 2009-го существенно не изменится.

Более ощутимым для рынка станет закрытие игровых залов, суммарная площадь которых значительно больше. Расположены они не в самых престижных, но в привлекательных для развития стрит-ритейла местах — в точках шаговой доступности и с высокой проходимостью, преимущественно у выходов из метро. Большинство из них и сейчас сдается в аренду, а после закрытия игорных заведений спрос арендаторов на эти объекты должен резко вырасти. «Можно прогнозировать высокий спрос со стороны операторов общественного питания, поскольку местоположение и формат удовлетворяют требованиям данного профиля арендаторов»,— говорит Ольга Широкова.

СМЕНА ПРОФИЛЯ По общему мнению участников рынка, большинство действующих казино будут перепрофилированы в заведения развлекательного формата — кинотеатры, боулинг-клубы, рестораны, бильярдные, торговые центры. «Помещения, в которых расположены сейчас казино, сложно использовать в других целях. Очевидно, что далеко не везде может быть организован ритейл — скорее всего, будет сохраняться развлекательный формат, но уже без азартных игр»,— полагает Георгий Кузин.

Ольга Широкова допускает и вариант перепрофилирования игорных заведений в магазины формата total look (формат «готового гардероба» предполагает широкий ассортимент одежды и аксессуаров и дает потребителю возможность приобрести товары разных категорий в пределах одного магазина). Он вполне реален в связи с предстоящей экспансией на московский рынок крупных западных ритейлеров — H&M, C&A, BHS, Debenhams, Macy's, Peek & Cloppenburg и других, которые наверняка будут искать возможности аренды больших площадей на торговых улицах в центре города.

Однако столичные власти хотели бы найти этим помещениям другое применение. В марте 2008 года заместитель мэра Москвы Валерий Виноградов заявил, что, несмотря на намерение собственников казино переделать их в объекты потребительского рынка, мэрия рассматривает возможность использовать их под социальные объекты. «Поскольку абсолютное большинство этих помещений находится в частной собственности, мы не можем открыто принуждать владельцев перепрофилировать эти помещения,— объяснил тогда заместитель мэра.— Однако предлагаем их перепрофилировать под объекты потребительского рынка и социальной сферы, предназначенные для работы с детьми, инвалидами, а также физкультурно-оздоровительные комплексы».



ГРИГОРИЙ СОБЧЕНКО

ВЛАДЕЛЬЦЫ СЕТЕЙ ИГРОВЫХ КЛУБОВ ПЕРЕНАПРАВИЛИ СВОИ БЮДЖЕТЫ В ЦВЕТОЧНЫЙ РИТЕЙЛ

Подтверждает слова чиновника градостроительный план развития территории района Арбат (где сосредоточено несколько крупнейших казино Москвы — «Арбат», «Метелица», «Корона», «Мираж», «А-клуб») на период до 2020 года, в котором развитию социальной инфраструктуры уделено особое внимание. К 2020 году здесь планируется увеличить общую площадь объектов этой категории с 417,3 кв. м до 682,2 кв. м, в том числе построить несколько десятков объектов потребительского рынка, гостиниц, школ, дошкольных и культурных учреждений. Очевидно, что в связи с высокой плотностью застройки в районе Арбата градостроители будут вынуждены задействовать существующие площади, и прежде всего те, которые занимают игорные дома.

Но из-за специфики планировок и дизайна интерьеров переделать игорные заведения под объекты социальной инфраструктуры будет затруднительно. По словам Ольги Широковой, именно необходимость создания нового декора помещений может снизить их привлекательность для арендаторов. Как правило, помещения казино имеют оригинальное дизайнерское решение. Кроме того, технические параметры подобных помещений могут препятствовать расположению в них объектов, имеющих особые технические характеристики, например кинотеатров.

ИГРА В РОЗНИЦУ В то время как одни владельцы игорного бизнеса надеются на то, что выведение их заведений в зоны будет отсрочено, другие диверсифицируют свои активы, выбрав ритейловый сектор. Осенью прошлого года владельцы сетей игровых клубов «Золотой арбуз», «Фан-Фан» и «Фишка» Эдуард Амалян и Дмитрий Якушев перенаправили свои бюджеты в цветочный ритейл, запустив сети магазинов «Ирис», «Тюльпанофф» и «Флорентино».

Сейчас сеть «Ирис» включает в себя 47 точек и является самой крупной из брендированных цветочных сетей. Площадь магазинов составляет от 50 до 200 кв. м, причем часть из них открыта на месте игровых клубов «Золотой арбуз».

Практически в то же время цветочным бизнесом заинтересовался и один из крупнейших операторов игорного бизнеса России — холдинг Ritzio Entertainment Group, контролирующий более 700 игорных заведений («Вулкан», «Миллионъ», «Х-тайм», «Метро-Джекпот» и другие). Четверо совладельцев холдинга — Олег Бойко, Борис Белоцерковский, Сергей Кузьмин и Владимир Шерман — инвестировали в развитие новой сети цветочных магазинов, первый из которых под рабочим названием «Цветы» открылся в сентябре 2007 года в помещении бывшего игрового клуба.

Это не первый опыт освоения Ritzio непрофильного рынка. В июле 2007-го стало известно о том, что руководство дискаунтера «Дикси» собирается открыть в Петербурге в партнерстве с Олегом Бойко 50 продовольственных магазинов VMart площадью до 250 кв. м, которые разместятся в помещениях игровых клубов, принадлежащих Ritzio на правах собственности и аренды.

Заняться розничной торговлей продовольственными товарами решил и совладелец сети игровых залов «Джекпот». В октябре X5 Retail Group (розничная компания, оперирующая брендами «Пятерочка» и «Перекресток») объявила о создании совместного предприятия с председателем совета директоров «Джекпота» Германом Гогличидзе и владельцем франчайзинговых магазинов «Перекресток-мини» Валерием Тараканов. СП будет развивать магазины формата мини-маркет площадью 50–200 кв. м в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях. Первые магазины должны открыться в 2008 году, и не исключено, что часть из них займет помещения действующих игровых клубов «Джекпот», которые идеально соответствуют формату мини-маркет и по площади, и по местоположению. ■

KRASNAYA ROZA
ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ 1875

Для компании с именем, историей и традициями предлагаем:
• Размеренную деловую жизнь без шума и суеты
• Тихие зеленые дворики, музеи и памятники архитектуры
• Сервис, превосходящий ожидания
• Уникальную услугу бизнес-консьержа
• Дух успешности и процветания, сложившийся веками

www.krasnaya-roza.ru



Офис для громких побед. Плюс тишина для работы.

«Морозов» – бизнес-центр класса А+ в историческом центре Столицы на территории Делового Квартала «Красная Роза 1875».

• Прекрасная транспортная доступность
• Огромная площадь делового квартала 5,7 га
• Общая площадь бизнес-центра «Морозов» 61 000 кв.м
• Площадь типового этажа 3500 кв.м
• Автоматизированная система управления зданием
• Круглосуточная охрана, многоуровневые паркинги
• Свободные планировки для эффективной организации пространства

Jones Lang LaSalle +7 495 737 8000
Knight Frank +7 (495) 981 0000 www.knightfrank.ru
790 71 71 S.A. Ricci King Sturge

Реклама