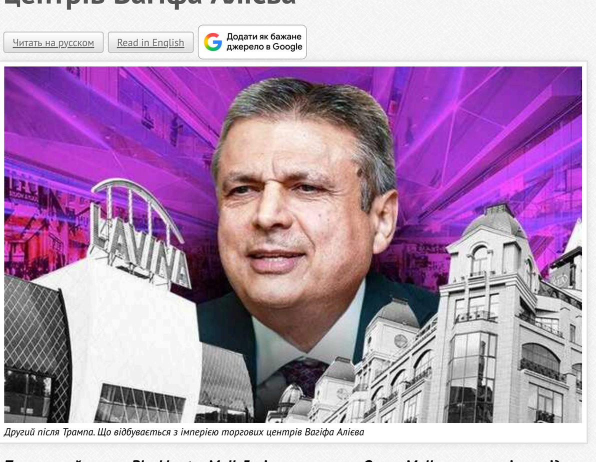
Другий після Трампа. Що відбувається з імперією торгових центрів Вагіфа Алієва

Читать на русском | Read in English | Додати як бажане джерело в Google


Другий після Трампа. Що відбувається з імперією торгових центрів Вагіфа Алієва

Провальний запуск Blockbuster Mall, 5-річна затримка Ocean Mall та залежність від російських грошей. Як все це сьогодні впливає на бізнес короля комерційної нерухомості Алієва? Цікавиться ЕП .

Вагіф Алієв — забудовник, до якого можна застосувати безліч прикметників із префіксом «найбільший»: найбільший, найамбіційніший, найхитріший. Його проекти - "Вітрило", "Гулівер", Lavina Mall - знає кожен киянин.

У 1990-х роках азербайджанець, який народився в Туркменістані, займався бартерним постачанням туркменського газу в Україну. Його партнером у цій справі був скандальний екс-голова «Нафтогазу» Ігор Бакай. 📰 Репортажі з України

В обмін на східний газ Україна постачала до Туркменістану комп'ютери, шифер, каву та калоші. Завдяки цьому Алієву вдалося заробити великий стан. Коли період початкового накопичення капіталу закінчився, у своєму маєтку, в Майамі, він почав розмірковувати, чим займатися далі.

Небеса надіслали бізнесменові зустріч з американським девелопером Дональдом Трампом у Нью-Йорку. Розмова з ним у Trump Tower визначила долю підприємця на десятиліття вперед. Алієв повернувся в Україну, взяв у компаньйони Ігоря Ніконова та Володимира Крапівіна, і вони заснували компанію КАН.

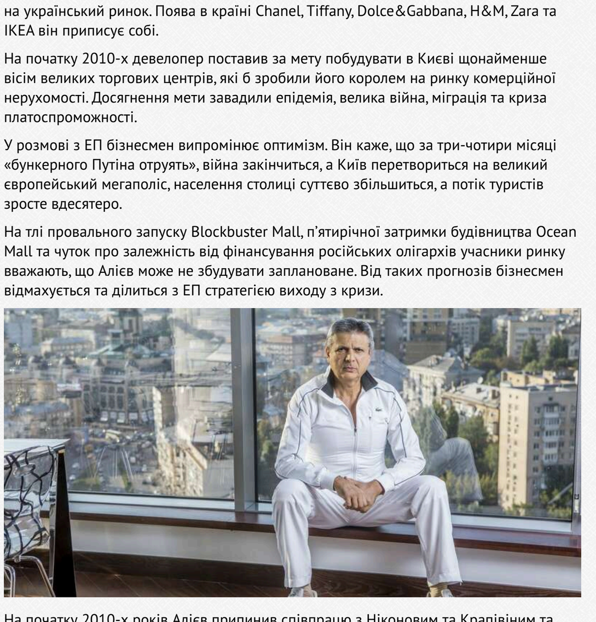
Перший проект – масштабна реконструкція Бессарабського кварталу в центрі Києва, в рамках якої з'явилися торговий центр Mandarin Plaza, бізнес-центр «Домінант» та розважальний центр «Арена сіті».

На рахунку Алієва не лише будівництво нерухомості, а й залучення світових брендів на український ринок. Поява в країні Chanel, Tiffany, Dolce&Gabbana, H&M, Zara та IKEA він приписує собі.

На початку 2010-х девелопер поставив за мету побудувати в Києві щонайменше вісім великих торгових центрів, які б зробили його королем на ринку комерційної нерухомості. Досягненню мети завадили епідемія, велика війна, міграція та криза платоспроможності.

У розмові з ЕП бізнесмен випромінює оптимізм. Він каже, що за три-чотири місяці «бункерного Путіна отруять», війна закінчиться, а Київ перетвориться на великий європейський мегаполіс, населення столиці суттєво збільшиться, а потік туристів зросте вдесятеро.

На тлі провального запуску Blockbuster Mall, п'ятирічної затримки будівництва Ocean Mall та чуток про залежність від фінансування російських олігархів учасники ринку вважають, що Алієв може не збудувати заплановане. Від таких прогнозів бізнесмен відмахується та ділиться з ЕП стратегією виходу з кризи.



На початку 2010-х років Алієв припинив співпрацю з Ніконовим та Крапівіним та сконцентрувався на комерційній нерухомості.

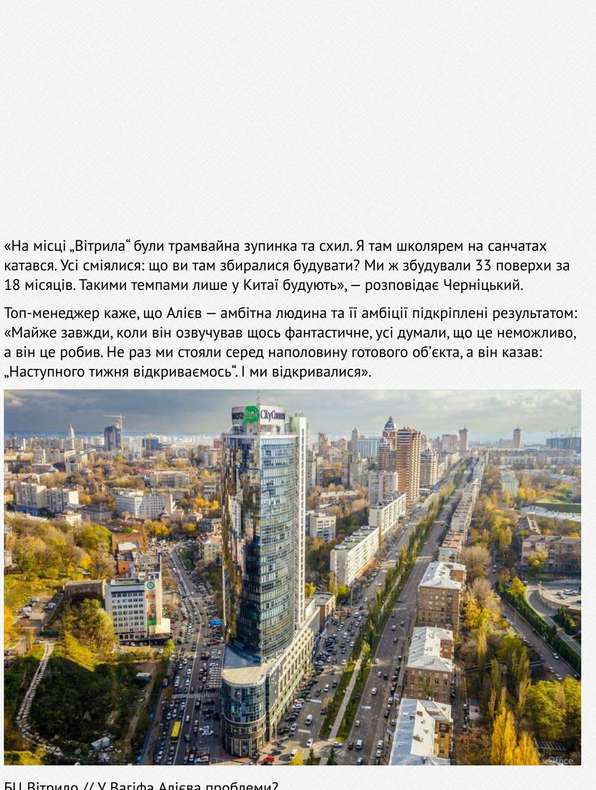
У Вагіфа Алієва все почалося з Трампа

Зустріч Алієва з Трампом не лише надихнула першого займатися девелопментом, а й намітила орієнтири у цій діяльності. Він загорівся ідеєю збудувати перший в Україні хмарочос і зробив це рекордно швидко.

Для будівництва вибрали ділянку розміром всього 0,4 га у точці, де сходяться вулиця Мечникова та бульвар Лесі Українки. Те, що проект вдасться реалізувати, не до кінця вірив навіть керівник ТОВ «Мандарин Плаза» Олександр Черницький. Саме ця компанія керує всім девелоперським бізнесом Алієва.

«На місці „Вітрила" були трамвайна зупинка та схил. Я там школярем на санчатах катався. Усі сміялися: що ви там збиралися будувати? Ми ж збудували 33 поверхи за 18 місяців. Такими темпами лише у Китаї будують», — розповідає Черніцький.

Топ-менеджер каже, що Алієв — амбітна людина та її амбіції підкріплені результатом: «Майже завжди, коли він озвучував щось фантастичне, усі думали, що це неможливо, а він це робив. Не раз ми стояли серед наполовину готового об'єкта, а він казав: „Наступного тижня відкриваємось". І ми відкривалися».


БЦ Вітрило // У Вагіфа Алієва проблеми?

Ще до введення «Вітрила» в експлуатацію Алієв продав 50% офісного центру олігарху Дмитру Фірташу , а виручені кошти витратив на будівництво бізнес-центрів «Гулівер» та Senator, а також житлового комплексу Diamond Hill .

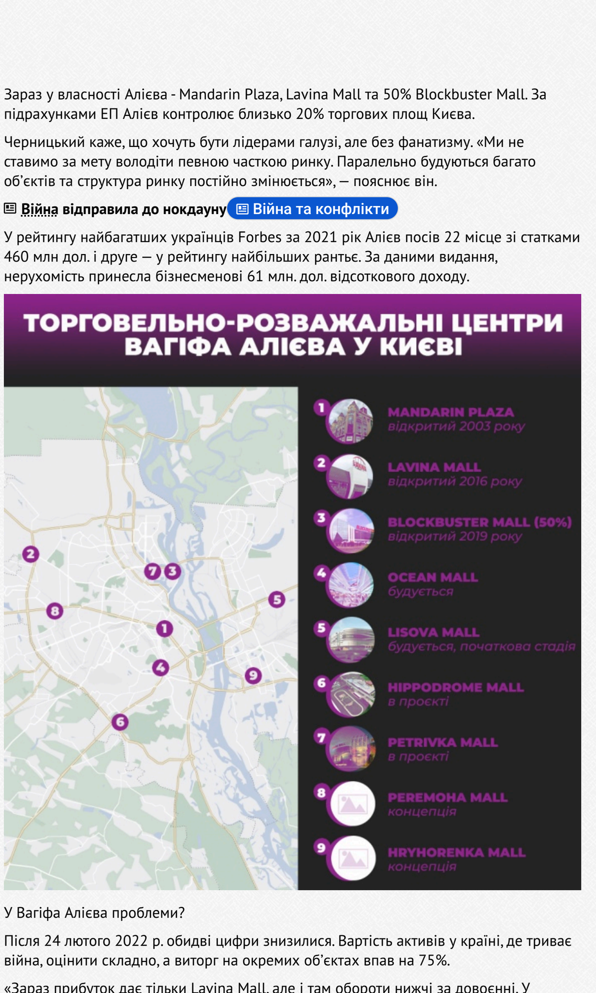
На початку 2010-х років Алієв припинив співпрацю з Ніконовим та Крапівіним та сконцентрувався на комерційній нерухомості. За словами Черницького, до такого рішення дійшли еволюційний шлях.

Зараз у власності Алієва - Mandarin Plaza, Lavina Mall та 50% Blockbuster Mall. За підрахунками ЕП Алієв контролює близько 20% торгових площ Києва.

Черницький каже, що хочуть бути лідерами галузі, але без фанатизму. «Ми не ставимо за мету володіти певною часткою ринку. Паралельно будуються багато об'єктів та структура ринку постійно змінюється», — пояснює він.

📰 Війна відправила до нокдауну 📰 Війна та конфлікти

У рейтингу найбагатших українців Forbes за 2021 рік Алієв посів 22 місце зі статками 460 млн дол. і друге — у рейтингу найбільших рантьє. За даними видання, нерухомість принесла бізнесмену 61 млн. дол. відсоткового доходу.



У Вагіфа Алієва проблеми?

Після 24 лютого 2022 р. обидві цифри знизилися. Вартість активів у країні, де триває війна, оцінити складно, а виторг на окремих об'єктах впав на 75%.

«Зараз прибуток дає тільки Lavina Mall, але і там обороти нижчі за довоєнні. У Mandarin Plaza виторг упав на 75%. За Blockbuster Mall не можу назвати цифри, там операційною діяльністю займається інший акціонер (Олександр Спектор — ЕП)», — каже Черницький..

За його словами, на рівень відвідуваності ТРЦ істотно впливає тимчасове припинення роботи магазинів західних компаній — компаній H&M, IKEA та Inditex (Zara, Pull&Bear, Bershka, Zara Home, Stradivarius, Massimo Dutti, Oysho).

Закривати чи продавати Mandarin Plaza Алієв не планує, незважаючи на те, що більшість відвідувачів цього ТРЦ виїхали з Києва. "Ми не маємо права закриватися",- заявляє Черницький. Питання утримання бізнесу на плаву головне для Алієва. «Ми нікого не звільнили, всім працівникам платимо зарплати. Займаємося майже благодійністю», - каже девелопер.

За інформацією джерел ЕП, вже під час війни Алієв хотів продати Mandarin Plaza за 100 млн дол., проте покупців не знайшлося.

Про дружбу з Кличком та стосунки з містом

Перший, але не останній публічний скандал Алієва з громадськістю стався через будівництво торговельно-офісного центру на вулиці Богдана Хмельницького. Будівля загрожувала безпеці станції метрополітену "Театральна".

Вирішення конфлікту вийшло несподіваним. Алієв із співінвестор проекту Вадим Столар подарували будівлю громаді для розміщення там Музею історії Києва.

На питання, чи не був цей жест покупкою індульгенції на безпроблемну роботу в майбутньому, Алієв відповідає: Ні. «Я ніколи не мав справи з міською владою. Усі свої ділянки купував на вторинному ринку»,- каже рантьє.

Колишній бізнес-партнер Алієва Ігор Ніконов переконаний, що власні депутати у Київраді не можуть принести підприємцю жодної користі.

«Свої депутати у Київраді — це головний біль, бо треба брати участь у політичних розкладах. Якщо не береш участь - стаєш противником, а проти ворогів завжди починають атаки», - вважає Ніконов.

З мером Києва Алієв знайомий понад 25 років, ще з часів Бакая.

Девелопер підтверджує, що товаришує з Віталієм Кличком, але запевняє, що ніколи «не монетизував» дружбу. Навпаки – нещодавно міська влада облаштувала нові паркування біля Mandarin Plaza і зробила пішохідним один із проїздів Бессарабської площі. Це дуже не сподобалося Алієву.

«Я вклав десятки мільйонів доларів у підземний паркінг під „Ареною", а він стоїть порожнім, бо відвідувачі не можуть туди заїхати», — бідкається Алієв.

Він показує ЕП телефонне листування, в якому міський голова направив мобільний номер директора департаменту транспортної інфраструктури КМДА Руслана Кандибора. За словами Алієва, він порозумівся з чиновником.

1 березня на сторінці громадської організації "Пасажири Києва" з'явилася інформація, що пішохідну зону біля Бессарабського ринку ліквідують.

"Погрались в Європу і достатньо… Кандибор вирішив ліквідувати пішохідну зону на Бессарабській площі, щоб знову відкрити її для руху автомобілів та організувати вздовж тротуарів паркомісця",- заявили активісти.

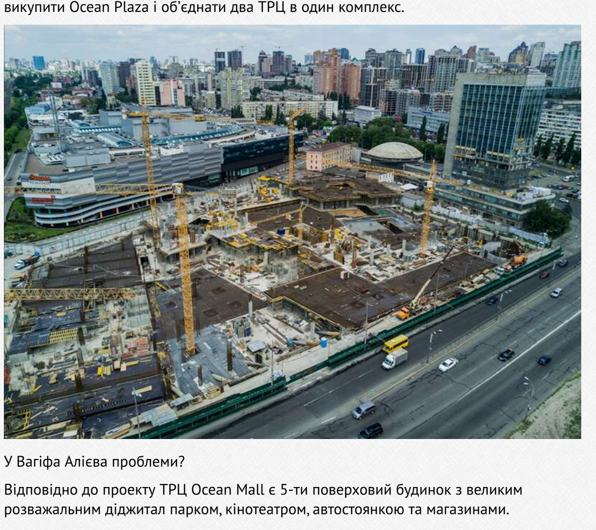
Пішохідну зону створили у 2021 році за порадою Світового банку. Моделювання показало, що перекриття проїзду зменшить затримки руху транспорту.

Океан проблем у Вагіфа Алієва

На початку 2010-х років Алієв вирішив збудувати у Києві вісім ТРЦ Lavina Mall на Берківці площею 170 тис кв м мала стати першим і найменшим з мегамолів.

Бізнесмен почав скуповувати великі земельні ділянки у столиці: у Сергія Тарути — недобудований Льводвий стадіон біля станції метро «Іподром», у братів Михайла та Дмитра Табачників — книжковий ринок «Петрівка» біля метро «Почайна», в пулі власників – ділянки біля станції «Лісова».

У 2012 році компанія Алієва купила ділянку біля ТРЦ Ocean Plaza у Василя Хмельницького . Алієв почав будувати другу чергу ТРЦ, розраховуючи на майбутнє викупити Ocean Plaza і об'єднати два ТРЦ в один комплекс.


У Вагіфа Алієва проблеми?

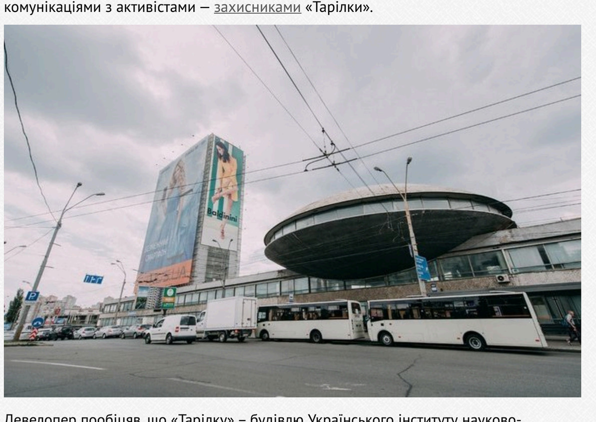
Відповідно до проекту ТРЦ Ocean Mall є 5-ти поверховий будинок з великим розважальним діджитал парком, кінотеатром, автостоянкою та магазинами.

У 2019 році Алієв вів переговори щодо купівлі ТРЦ з дочкою російського олігарха Аркадія Ротенберга Лілією, якій офіційно належала Ocean Plaza. За інформацією видання NV, бізнесмен пропонував 175 млн дол., а продавець хотіла 250 млн дол. Угода не відбулася.

В даний час проект Алієв називається Ocean Mall. Черницький каже, що об'єднати два торгові центри було гарною ідеєю, але вони зможуть працювати окремо і при цьому бути прибутковими.

Ми могли розподілити потоки клієнтів, зробити синергію двох ТРЦ, але навіть без Ocean Plaza у нас є своя концепція. Ми робимо акцент на розважальній та ігровій складових, чого майже немає в Оушн Плазі. У нас на фудхолі буде 70 ресторанів, у нас їх є лише шість», — каже Черницький.

Ocean Mall планували відкрити у 2018 році, але у 2023 році на Либідській площі стоїть недобудова. Алієв із Черницьким пояснюють п'ятирічну затримку складними інженерно-геологічними умовами, епідемією коронавірусу, війною та складними комунікаціями з активістами — захисниками «Тарілки».


Девелопер пообіцяв, що «Тарілку» – будівлю Українського інституту науково-технічної експертизи та інформації – відновлять та створять там музей науки.
ДЖЕРЕЛО: THE VILLAGE

«Громадськість не могла повірити, що ми нічого поганого з „Тарілкою" не робитимемо. Ми ніколи не планували її зносити. Вона буде відреставрована, а на її базі реалізуємо музичний чи театральний проект», — запевняє Черницький.

Топ-менеджер не береться назвати дату введення Ocean Mall в експлуатацію, але сподівається відновити будівельні роботи у найближчі місяці.

Провідний експерт консалтингової компанії Colliers Ukraine у сегменті торгової нерухомості Ігор Заболоцький вважає, що поспішати з добудовою Ocean Mall немає жодного сенсу. На його думку, ТРЦ потрібно відкривати за два-три роки після закінчення війни при зростанні економіки. 📰 Війна та конфлікти

Російський слід

Паралельно у розробці Алієва на різних стадіях знаходяться ще три об'єкти. Найвищий рівень готовності – у Lisova Mall на східній околиці Києва.

Між Броварським проспектом та вулицею Кіото забудовник встиг розчистити ділянку від стихійного ринку та дерев та забити палі. Роботи зупинялися через заборону Державної архітектурно-будівельної інспекції та численних скандалів.

На ділянці довкола майбутнього Hippodrome Mall, за словами Черницького, йдуть зміцнювальні роботи для метрополітену. Книжковий ринок на Почайній, замість якого з'явиться Petrivka Mall , продовжує працювати.

З чим пов'язані затримки у будівництві торгових центрів та пауза у розвитку мережі мегамолів? Три великі учасники ринку нерухомості розповіли ЕП, що для фінансування проектів Алієв залучав кошти тіньових інвесторів із Росії.

«Якоюсь мірою Алієв „фронтіл" (виступав номінальним власником активів — ЕП) росіян. Ті через офшори заводили гроші в Україну та відмивали на будівництві», — каже один із співрозмовників видання.

«Є чутки, що Алієв значною мірою фінансував свої проекти за російські гроші. Доказів цього, звісно, немає», – каже другий девелопер.

Третій співрозмовник ЕП також говорить про слід російських грошей у «скарбниці» Алієва, які називає «бандитськими».

«Він як девелопер почав прогресувати, коли Україна після президентства Віктора Ющенка розвернулася спиною до західного світу. На той час з українського ринку пішли 80% міжнародних девелоперів та почали працювати локальні. У тому числі – за російські гроші», – каже співрозмовник.

Черніцький ці чутки спростовує: «Ніколи у Росії не залучали фінансування. Цілком заперечую. Мені нещодавно шановний бізнесмен каже: „Ви ж будували за бандитські гроші із Росії". Я дуже здивувався почути це від нього». 📰 Репортажі з України

Алієв на звинувачення у залученні нечистих коштів відповів, що це наклеп. Він заявив, що фінансує свої будівництва завдяки банківським кредитам та продажам об'єктів із портфеля. «У мене бездоганна репутація, збудована роками. Я кредитуюсь у „Райффайзені", „Альфі", інших банках», — каже Алієв.

За словами Ніконова, Алієв — талановитий підприємець, який не має проблем із пошуком джерел фінансування. «Я людина менш ризикована, вона більш ризикована. Треба визнати: Вагіф набагато талановитіший за мене, знаходить фінансування краще. Східні люди завжди роблять це краще», – каже він.

Алієв успішно продав чимало власних об'єктів: "Вітрило" - Дмитру Фірташу та Вадиму Столару, "Арену-сіті" - Фірташу, "Гулівер" - Віктору Поліщуку, Senator і половину Blockbuster Mall - Олександру Спектору.

«Я завжди використовував виручені від продажу кошти на будівництво об'єктів, це не секрет. Потім щось відкуповував, якщо ціна влаштовувала», – каже Алієв.

Blockbuster Mall з висоти пташиного польоту // Вагіф Алієв має проблеми?

На свій захист девелопер розповідає історію, як відомий український бізнесмен запросив його стати партнером зі зведення торговельного центру на одній із скандальних київських ділянок та отримав відмову через репутаційні ризики.

«Я міг заробити багато грошей від цієї співпраці, але навіщо мені перебирати на себе її токсичність?» — розмірковує Алієв.

Співрозмовники ЕП на ринку вважають, що з добудовою Ocean Mall, Lisova Mall, Hippodrome Mall та інших об'єктів Алієв матиме великі проблеми.

«Російський канал для Вагіфа закрито з лютого 2022 року. За півроку - рік до великої війни він зайняв 50 мільйонів доларів на завершення будівництва Ocean Mall. На будівництво інших ТРЦ у нього немає грошей», — каже він.

«Репутація Алієва висаджена в повітря, особливо після провального запуску Blockbuster Mall. Системні фінансові інститути досконально вивчають своїх партнерів. Навряд чи знайде фінансування після війни», — прогнозує співрозмовник ЕП.

Чому провалилося відкриття Blockbuster Mall

Blockbuster Mall відкрився у 2019 році лише з одним якірним орендарем — «Сільпо» — та 70-відсотковою вакантністю торгових площ. За словами джерела ЕП зі сфери комерційної нерухомості, Алієв не зміг набрати обіцяних орендарів та забезпечити повну готовність ТРЦ.

У червні 2022 року "Сільпо" закрився. Співрозмовник ЕП у Fozzy Group, компанії, яка володіє брендом, пояснює це рішення невдалою локацією магазину. "Ефективність супермаркету була низькою", - говорить джерело.

Черницький пояснює невдалий запуск ТРЦ примхливістю столичного споживача. Ми проводили фокус-групи серед місцевих жителів, вони хотіли супермаркет. Запустили „Сільпо". Коли ефект новизни минув, люди захотіли IKEA. Звикли до IKEA — захотіли Zara та H&M», — розповідає він.

На скарги орендарів щодо недостатнього трафіку менеджмент ТРЦ відповів знижками до 80%. Алієв каже, що Lavina Mall спочатку теж був повністю заповнений орендарями, але поступово ситуація змінилася. Запевняє, що Blockbuster Mall він також довів би до стовідсоткової заповненості, але не встиг: операційне управління взяв Олександр Спектор .

Конкуренція «Епіцентру» та Герегам

Відсутність плану "Б" - не в стилі Алієва. У розмові з ЕП він пояснив свою стратегію повернення у «велику гру».

У 2021 році Алієв оголосив план запуску мережі будівельних магазинів Building Mall. Їх хотіли зводити разом із торговими центрами. За новим задумом, будівництво будівельних супермаркетів передуватиме будівництву самих ТРЦ.

«Ми будемо будувати приміщення з конструкцій, що швидко збираються, запускати Building Mall в роботу і вони відразу будуть давати нам грошовий потік. На ці кошти добудовуватимемо ТРЦ», - ділиться Алієв.

Монополістом на ринку будівельних гіпермаркетів є мережа «Епіцентр» Олександра та Галини Герег . Реальну конкуренцію їм не змогли скласти ні вітчизняні "Нова лінія" та "Олді", ні закордонні Leroy Merlin, OBI та Praktiker.

Конкуренції з Герегами Алієв не боїться. За його словами, земельні ділянки у його власності розташовані у кращих місцях, ніж у «Епіцентру».

«Близькість до метро – це основа успіху. Магазини та торгові центри біля станцій метро завжди матимуть більше покупців, ніж інші. Якщо торгова точка розташована на 100 метрів далі, до неї ніхто не дійде», — упевнений Алієв.

Попередню згоду на партнерство щодо розвитку мережі таких магазинів дала шведська компанія IKEA. «Ми сказали представникам IKEA, що ми маємо ідею зробити DIY-формат (do it yourself — ЕП). За локаціями, які ми запропонували, вони підтвердили, що підуть разом із нами», – повідомив Черницький.

Щоправда, розпочинати проект Алієву доведеться самостійно. За словами Черницького, шведи не повернуться до України до завершення воєнного стану. Поки що IKEA продовжує платити за оренду приміщення в Blockbuster Mall.

📰 Географічна довідка

Затишшя перед бурею у Вагіфа Алієва

Алієв не виглядає бізнесменом, який готується згортати бізнес. Під час розмови з ЕП до його офісу в «Парусі» відвідує один із IT-бізнесменів зі списку Forbes. «У мене бізнес та нерухомість є лише в Україні. Тут живу я, живуть мої діти та онуки. Я нікуди не збираюся їхати»,- каже Алієв.

На думку Ніконова, до закінчення війни вкладати гроші у будівництво торгових центрів — безумство, але Алієва це не зупинить. «Він хлопець талановитий, любить розмах. Впевнений: Вагіф знайде партнера та відновить будівництво. Але доки війна не закінчиться, про це навіть говорити не варто», — вважає Ніконов.

Оптимізм і очі Алієва, що горять, передаються його підлеглим. На запитання, чи буде реалізовано заплановані проекти, Черницький відповідає: «Якби я не бачив впевненості Алієва, сказав би: „Побачимо".

«Він так упевнено каже, що я йому довіряю. Він має унікальну інтуїцію. Я приходив до Вагіфа з ідеями, які черпав на навчанні в MBA, а він наполягав. Я йому відповідав, що це суперечить книгам, а він мені: "Все одно зробимо так, як я говорю". І воно працювало», — згадує керівник «Мандарин плази».

Алієв вірить у швидку перемогу України та у стрімке економічне зростання. Особливо інвестиційно привабливою буде столиця. «До Києва завжди будуть їхати люди з регіонів, він буде розростатися, тут завжди будуть гроші та робота. Сюди потечуть західні інвестиції після перемоги», — упевнений бізнесмен.

Черницький розраховує, що відвідуваність торговельно-розважальних центрів зросте на десятки відсотків, зокрема, завдяки іноземним гостям. «Дохідність будівництва ТРЦ зараз вища, ніж до війни. Із засобами проблем не буде. З'являться нові світові бренди», – переконаний Черницький.

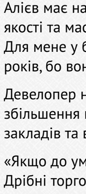
Алієв має намір змінити свій статус столичного «короля квадратних метрів» завдяки якості та масштабності проектів. «Якби я хотів заробити тут і зараз, я б будував житло. Для мене у бізнесі головне не прибуток, а „довжина". Мої об'єкти житимуть сотню років, бо вони збудовані у найкращих місцях», — каже він. 📰 Репортажі з України

Девелопер називає помилковим переконання деяких учасників ринку, що збільшення кількості ТРЦ призведе до рівномірного зменшення відвідуваності цих торговельних центрів та високої вакантності орендних площ.

«Якщо до умовних ста ТРЦ у Києві додадуться мої десять, то їх буде не сто десять. Дрібні торгові центри підуть у небуття. Люди завжди ходитимуть лише до центрів біля метро: „Гулівер", „Піраміду", „Дрім таун" та мою», — резюмує Алієв.

Олександр Колесніченко

Теги: Галина Герега | Герега Александр | Эпицентр | Building Mall | Полищук Виктор | Столар Вадим | Фирташ | ТРЦ Lisova Mall | Ocean Mall | Ротенберг Лилия | Ротенберг Аркадий | ТРЦ Ocean Plaza | Ocean plaza | Хмельницкий Василий | Кандибор Руслан | Lavina Mall | Спектор Александр | ЖК Diamond Hill | БЦ Парус | Бизнес | Черницкий Александр | Мандарин Плаза | ТРЦ Blockbuster Mall | Mandarin Plaza Group | Арена Сити | ООО К.А.Н. | Trump Tower | Дональд Трамп | Крапивин Владимир | Никонов Игорь | Бакай Игорь | Застройщик | Алиев Вагиф


Сергій Климчук
оглядач кримінальних 📰 новин 📰 Війна та конфлікти

07 березня 2023 г., 13:36 | Переглядів: 7227 | Коментарі: 0

Роздрукувати | Надіслати товаришу

Коментарі:

comments powered by Disqus

2013–2026 © АНТИКОР — національний антикорупційний портал
Використання матеріалів сайту дозволено лише за наявності активного гіперпосилання на джерело. Усі права на тексти, зображення, фотографії та відеоматеріали належать їх авторам.