

Рейтинг рантьє-2015



Рейтинг рантьє-2015

Рік компромісів: як власники комерційної нерухомості зберігали свої доходи в період кризи.

Як і 2014-й, минулий рік виявився важким для власників комерційної нерухомості, але найгірше довелося готельєрам.

За даними Асоціації «Зірковий готель», сьогодні заповнюваність київських готелів становить 42–50%, що на 3–10 в. п. більше порівняно з аналогічним періодом минулого року. Багато готелів поспішили підвищити ціни, але за підсумками 2015-го мало кому з них удалось вийти в прибуток. У регіонах справи ще гірше. Кількість порожніх площ перевищує 60%.

Власникам бізнес-центрів пощастило більше, ніж готельєрам. Попит на офісні приміщення зберігався, проте виграла ті граєць, які можуть надати комфортне співвідношення ціни і якості. Середній рівень вакантності в бізнес-центрах Києва становить 25–30%.

Краща ситуація у власників торговельних центрів. Обидва сегменти комерційної нерухомості рятують індивідуальні домовленості. Тенденція простежувалася ще 2014 року і стала масовою 2015-го.

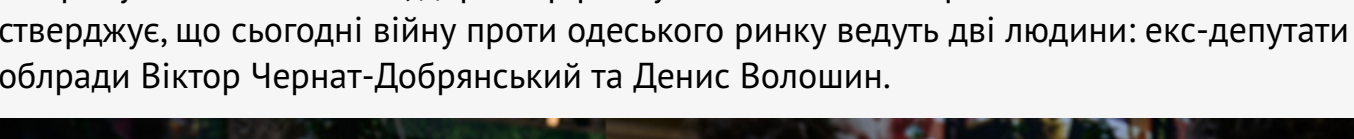
Орендарям надають орендні канікули, ставку відв'язують від долара або ж застосовують фіксацію «умовного» курсу. Часто офісні приміщення надають або з високим рівнем базового оздоблення, або дозволяють зробити ремонт в рахунок орендних платежів.



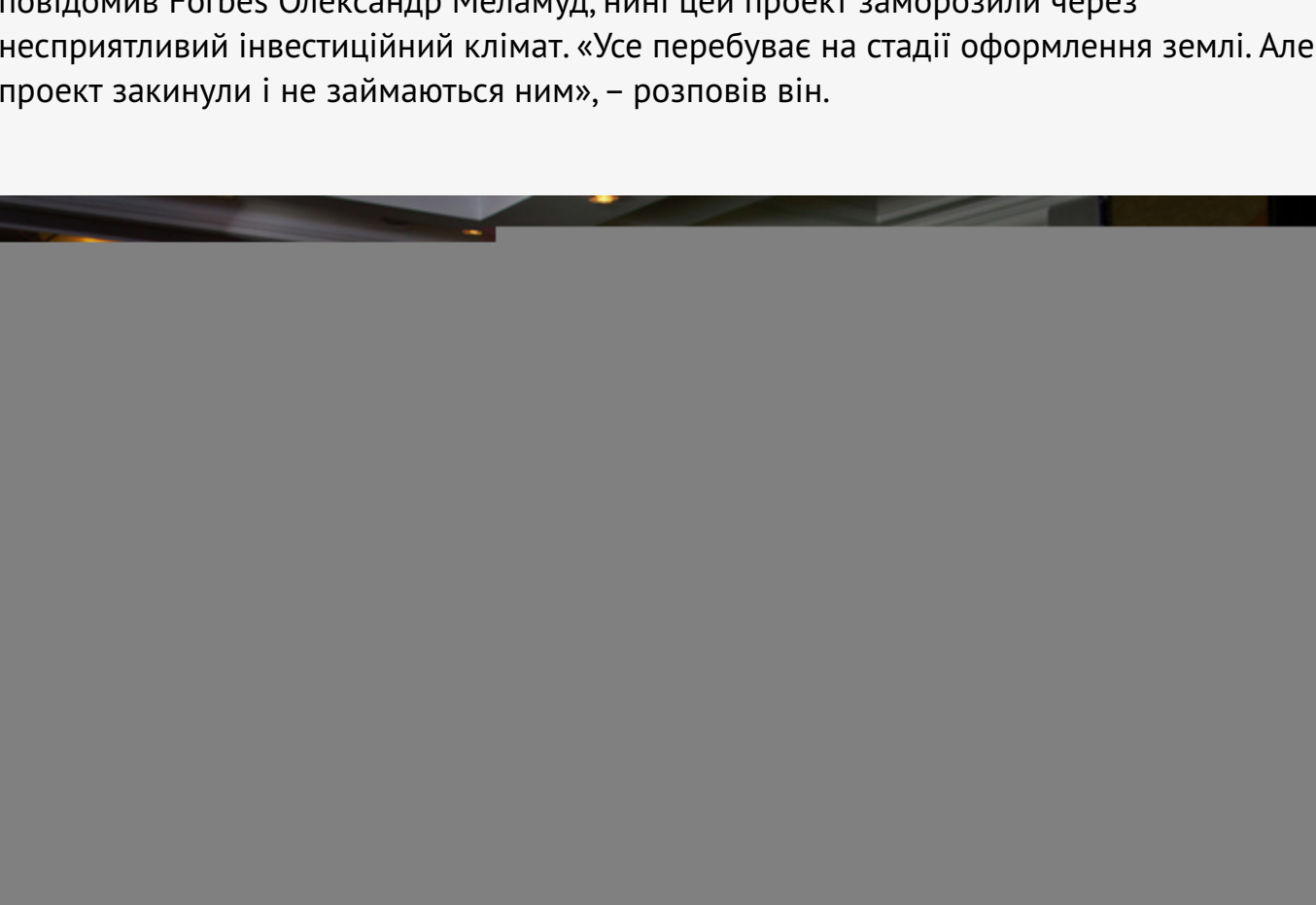
Олександр Фельдман
Компанія: концерн АВЕК
Ключові об'єкти: ринок «Барабашово», OTЦ Platinum Plaza (Харків)
Загальна орендна площа: 424 000 кв. м
Ринок «Барабашово» займає близько 85 га. У планах його власника Олександра Фельдмана – освоїти ще 100 га. Це найбільший ринок не тільки в Україні, а й у Східній Європі. Проте безпроблемним актив назвати важко. У листопаді 2015 року на ринку сталася масштабна пожежа. Найбільше постраждав майданчик «Новий світ», на якому реалізуються товари широкого вжитку. У процесі ліквідації загоряння брали участь 20 пожежних відділень і п'ять автомобілів спеціального призначення. Пожежу віднесли до четвертого рівня складності. У Фельдмана є і менш заморочливі активи. Наприклад, OTЦ Platinum Plaza. А для душі – зоопарк Feldman Ecopark.



СіміТ Добрянського і Волошина, Борис Мельничук
Компанія: «Промтоварний ринок»
Ключові об'єкти: ринок «Сьомий кілометр» (Одеса)
Загальна орендна площа: 370 000 кв. м
Співавторами знаменитого одеського ринку «Сьомий кілометр» були Віктор Добрянський, Валентин Волошин і Борис Мельничук. За президентства Віктора Януковича вони продали свої акції братам Аврамовим, яких називали «наглядачами» від депутатів Партії регіонів Юрія Іванюченка. Після Революції гідності колишні власники через суд змогли повернути у власність свої акції. Але Віктор Добрянський до того часу вже помер. Його спадкоємці та сіміТ інших акціонерів почали боротьбу за прибутковий актив. Так, директор ринку «Сьомий кілометр» Василь Мозгацький стверджує, що сьогодні війну проти одеського ринку ведуть дві людини: экс-депутати обирали Віктор Чернат-Добрянський та Денис Волошин.



Гарік Корогодський, Олександр Меламуд
Компанія: «Віта Верітас»
Ключові об'єкти: ТРЦ Dream Town (дві черги), Київ
Загальна орендна площа: 90 000 кв. м
Як і для всіх рантьє України, для власників торговельно-розважального центру Dream Town 2015 рік минув у процесі пошуку компромісів з орендарями: комусь надавали орендні канікули, дець переходили на формулу «орендна ставка плюс відсоток від обороту» тощо. 2015-го торговельно-розважальний центр знову опинився «під підозрою в замінуванні». Проте адміністрація відмінно впоралася з ситуацією: позначився досвід, здобутий 2014 року, коли Dream Town «мінували» з десятком разів. Нагадаємо, у бізнесменів були плани побудувати третю частину ТРЦ. Але, як повідомив Forbes Олександр Меламуд, нині цей проєкт заморозили через несприятливий інвестиційний клімат. «Усе перебуває на стадії оформлення землі. Але проєкт закинули і не займаються ним», – розповів він.



Олександр Ярославський
Компанія: DCH
Ключові об'єкти: мережа торговельних центрів «Караван» (Харків, Дніпропетровськ, Київ), готель «Харків Палац»
Загальна орендна площа: 165 600 кв. м
Торговельними центрами «Караван» управляє компанія CDA Real Estate. Наприкінці 2013 року вона добудувала новий блок ТРЦ «Караван» у Дніпропетровську, що дало змогу збільшити GBA з 13 100 до 97 500 кв. м, а GLA – з 10 800 до 73 500 кв. м. Генеральний директор CDA Real Estate Данило Влодов розповідає, що протягом року спостерігалися зміни рівня вакантності в об'єктах. Із початку 2015-го орендарі, як і ринок у цілому, відчувли шок від значних валютних коливань, погіршення купівельних настроїв і спад роздрібного товарообігу майже на 25%. Нині, завдяки відносній стабілізації курсу долара, у новий торговельний сезон, який традиційно настає у вересні, мережа «Караван» увійшла з низькою вакантністю: київський ТРЦ – 2%, харківський – 0%, дніпропетровський – 5%. Компанія також розробляє нові проєкти комерційної нерухомості.

Олександр Скоробогатько, Олександр Пономаренко і партнери
Компанія: «ТПС Нерухомість, Київ»
Ключовий об'єкт: ТРЦ Ocean Plaza (Київ)
Загальна орендна площа: 72 000 кв. м
Великий торговельно-розважальний центр Ocean Plaza знаменитий не тільки своєю площею, а й скандалами, які постійно виникають навколо нього. Спочатку померла акула – «візитівка» торговельного центру, потім орендарі почали протестувати проти високих ставок. Останній скандал був пов'язаний із тим, що бізнесмен Геннадій Корбан хотів націоналізувати ТРЦ замість своїх загублених проєктів у Криму і запропонував продати його на аукціоні. Корбан запевняє, що кінцевим власником Ocean Plaza є брати Ротенберги, які входять в оточення президента РФ Володимира Путіна. Проте в «ТПС Нерухомість Київ» кажуть, що Ротенберги хоч і були серед бенефіціарів, але вже такими не є.

Віктор Поліщук
Компанія: «Три О»
Ключовий об'єкт: багатифункціональний комплекс Gulliver (Київ)
Загальна орендна площа: 93 300 кв. м
Середній рівень вакантності як у бізнес-центрі, так і ТРЦ компанії змінювся. Якщо 2014 року він у середньому був на рівні 12%, то 2015-го зменшився до 5,5%. Зокрема, у торговельній частині комплексу змінювся один із «якорів». Раніше на нulyовому поверсі розташовувався магазин «Фуршет-Гурман», який орендував усе приміщення площею 7 000 кв. м. Частину займав магазин, а решту площі здавали в суборенду. Після того як орендар виїхав, його місце зайняли оновлене «Сільпо» і магазин побутової техніки та електроніки «Ельдорадо», який входить до мережі Поліщука. Усього за 2015 рік у торговельній частині відкрилося понад 30 нових магазинів: Von Kluschkе, Sassofoпо, D'scor еl Home та інші. У бізнес-центрі Gulliver 2014-го рівень вакантності становив 30–32%, 2015-го – 23–25%.

Хіллар Теддер
Компанія: Arricano Real Estate plc
Ключові об'єкти: ТРЦ «РайОН», «Проспект», «Солнечная Галерея» (Кривий Ріг), City Mall (Запоріжжя), «Южная Галерея» (Сімферополь)
Загальна орендна площа: понад 150 500 кв. м
2015 року девелопер відстояв своє право побудувати в Одесі торговельно-розважальний комплекс Odessa Mall. Раніше цьому перешкождала прокуратура області. Після отримання дозвілених документів від міста Arricano планує реалізувати проєкт за 30 місяців. Орієнтовна дата введення в експлуатацію ТРЦ Odessa Mall – ІІІ квартал 2018 року. До розв'язання іншого конфлікту девелопера – із компанією Stockman Interhold SA Андрія Адамовського за ТРЦ Sky Mall – ще далеко. Нагадаємо, сторони звинувачують одна одну в порушенні договору. 22 жовтня 2015 року Високий суд правосуддя в Лондоні став на бік Arricano Real Estate plc. Але реалізувати своє право компанія не може, оскільки у вересні 2014-го її частку в проєкті «Хрозмили». Суди тривають. Операційне управління Sky Mall здійснює компанія Адамовського.

Вагіф Алієв
Компанія: «Мандарин Плаза»
Ключові об'єкти: БЦ Senatov, БЦ «Парус» (50%), ТЦ «Мандарин Плаза», БЦ «Домінант» (Київ)
Загальна орендна площа: 83 500 кв. м
2015 року Вагіф Алієв здійснив найвищу угоду на ринку нерухомості. Його компанія «Мандарин Плаза» повністю вийшла зі складу власників Arena Entertainment. Покупцем називають велику кіпрську компанію, але хто є кінцевим бенефіціаром, Алієв не розкриває, посилаючись на умови договору. На ринку ж активно обговорюють сценарій фiktивної угоди. Мовляв, так Алієв рятусь активи. Але сам бізнесмен каже про те, що продав Arena Entertainment заради грошей, які планує спрямувати на реалізацію інших проєктів торговельно-розважальних центрів: Lavina Mall, Blockbuster Mall і Ocean Mall.

forbes.ua

Теги: Рейтинги

Александр Фельдман

Роман Сидоров кілометр

Добрянский Виктор

Мельник Александр

Корогодский Гари

Ярославский Александр

Океан Плаза

Скоробогатько Александр

Полещук Виктор

Теддер Хиллар

Алиев Вагиф

Юлія Біляченко
ВИПУСКОВИЙ РЕДАКТОР

07 лютого 2016 г., 23:01

Перегляд: 7035

Коментарі: 0

Роздрукувати

Надіслати товаришу

Коментарі:

comments powered by Disqus

Головна

Про нас

Статті

Архів

Знайти

Контакти

Новини

Рейдерство

Корупція

Економіка

Новини світу

Конфлікти

Політика

Корпоративні конфлікти

Кримінал

Позиція

Політика

Коментарі

Різне

Думка

Політика

Економіка

Події

Відео

Війна

Блоги

2015-2026 © АНТИКОР — національний антикорупційний портал

Реклама на сайті • Наші партнери

Політика конфіденційності

Використання матеріалів сайту дозволено лише за умови прямого посилання на джерело. Усі права на тексти, зображення, фотографії та відеоматеріали належать їх авторам.

17.08.2016
5 мільйонів доларів за дрони фірми з фейковим Озептрис: як «Стрим токсин» Конгопського уклала угоду з...
#БПЛА #дрони #Схеми
08.08.2016
Друг Василя Малиюка, якого НАБУ підозрює у вимаганні 1 мільйона доларів, виявився учасником скандалу ро...
#СБУ #Рудавовский #Малюк Василь

Останні новини

По дати

По перекладах

По коментаріям

15:33

На Волині українці мобілізують одразу після перетину кордону, — омбудсмен

15:30

Швидше за Болта: китайський робот Lighting встановив рекорд, пробігши 100 метрів за 9,32 секунди

15:25

У Харкові оголосили дату проведення «ХарківПрайду-2026»: під час заходу збиратимуть кошти для ЗСУ

15:20

У Польщі затримали 23-річного чоловіка за підозрою у підготовці нападу на тополітників

15:15

«Я в опозиції до системи, а не до політики»: Федоров спростував чутки про візит до США та розповів про участь у виборах

Підписуйтесь на наш канал в Telegram. Оперативно про головне

15:10

НАЗК викрило посадовця ДПСУ Войтенка на брехні в декларації майже на 5 мільйонів гривень

15:05

У ПАР застрелили колишнього чемпіона світу з боксу Золані Тете: нападники втекли

15:00

У Запорізькій області поранено командира 64-ї бригади РФ Шабая, причетної до звірств у Бучі

14:56

СЗР: Лукашенко відарює вербів білорусів до армії РФ — обіцяють 28 тисяч доларів за контракт

14:54

На Дніпропетровщині загибли заксикис із Білоцерківщини Роман Тарасеня

14:49

Чорноморськ атакують дрони, ракети й КАБі: по Одесі запустили десятки повітряних цілей

14:47

Золоті резерви Росії впали до мінімуму за понад шість років: ЦБ продовжує розпродаж

14:43

Трампи назвали Ормузку протоку «американською територією» та заявили про повний контроль США

14:37

У Брюсселі напередодні Дня Незалежності України підняли синьо-жовтий прапор

14:32

РФ готує полігони до нової хвилі мобілізації: «НАТО» заявив про прибуття спеціальних комісій

14:25

Водія оштрафували за спробу вивести DJI Mavic 3 до Румунії, але дрон повернули

14:21

Довічне ув'язнення: нападники на військовослужбовця ТЦК у Львові повідомили про підозру

14:17

Росія вдарила балістикою по Бориспільському району: є загиблий і п'ятеро постраждалих

14:12

Зеленський підтвердив ураження НГПЗ «Новокубишевський» та хабу Оголи Росії

14:07

Ізраїль розглядає удари по турецьким військовим у Сирії, не побоюючись статті 5 НАТО

14:02

«Діа» припинила чотири послуги через технічні роботи: названо терміни

13:57

Касетний удар по Київщині: у Бориспільському районі спалахнула масштабна пожежа на АЗС

Війна

COVID-19

Війна

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война

Война