

Арендаторы испугались кризиса

Владельцы иркутских торговых комплексов отодвигают их запуск.

Владельцы строящихся в Иркутске торгово-развлекательных центров (ТРЦ) столкнулись с тем, что арендаторы отказываются от площадей в ТРЦ, ссылаясь на нехватку финансовых ресурсов. Из-за этого Hermitage Construction & Management Group (НСМГ) перенесла запуск своего ТРЦ «Jam Молл» с декабря прошлого года на второй квартал этого. У компании «Стандарт», строящей ТРЦ «Карамель», тоже есть первые «отказники», но инвестор переносит сроки сдачи объекта с весны на лето с 2009 года в связи с задержкой финансирования. Эксперты говорят, что для ТРЦ в первую очередь опасен уход якорного арендатора, который генерирует поток посетителей центра.

Директор департамента торговой недвижимости НСМГ Денис Густешев вчера сообщил, что компания вынуждена перенести официальную сдачу «Jam Молл» (площадь — 30 тыс. кв. м, стоимость — около \$30 млн) на второй квартал этого года. «Задержка связана с неготовностью некоторых арендаторов, на которых повлиял мировой экономический коллапс. Пришлось пересмотреть первоначально сложившийся пул операторов», — отмечает господин Густешев. В «Jam Молле» должны по плану разместиться площади ста арендаторов, однако какие именно из них вышли из пула, представитель НСМГ не говорит. В числе отказников Денис Густешев упоминает лишь «Мосмарт», с которым у НСМГ был подписан предварительный договор аренды. «„Мосмарт“ (он был одним из якорных арендаторов), к сожалению, не будет представлен в Иркутске, но сейчас уже подходят к завершающей стадии переговоры с другим оператором. По итогам заключения договора мы объявим его», — поясняет представитель НСМГ.

О том, что арендаторы отказываются от торговых площадей, говорит и представитель девелоперской компании Ross Group, которая осуществляет управление ТРЦ «Карамель» (стоимость \$20 млн, площадь — 26 тыс. кв. м). Инвестором проекта является ОАО «Стандарт», учредителями которого являются частные лица из Иркутска, Ангарска и Екатеринбурга. В «Карамели», как уже писал „Ъ“, должно разместиться более 45 магазинов, но, по словам представителя Ross Group, за последние два-три месяца от аренды отказались пять компаний, однако среди них нет ни одного якорного арендатора. «Наши „якоря“, „Слата“ и „Мир“, намеревающиеся взять в ТРЦ 3,2 тыс. кв. м, по-прежнему работают с нами», — говорит собеседник. Однако, по его словам, «Стандарт» и Ross Group переносят срок сдачи ТРЦ с весны этого года на июль в связи с задержкой банковского финансирования. Летом прошлого года у «Стандарта» возникли трения с ВТБ-24, который отказался вернуть инвестору промежуточный залог. На тот момент банк выделил компании лишь около 30% необходимых средств, по остальным ресурсам сторонам пришлось вести переговоры в течение полугода. Сейчас, как утверждает представитель «Стандарта», деньги выделены.

Сдвигать сроки по введению торгово-развлекательного комплекса не намерена лишь компания «Континенталь-Инвест», строящая последний по счету ТРК в Иркутске. ТРК «Континенталь» разместится рядом с новым ангарским мостом, площадь объекта — 100 тыс. кв. м, стоимость — более \$100 млн, сдача намечена на конец 2009 года. Коммерческий директор «Континенталь-Сибири» («дочка» «Континенталь-Инвеста») Ирина Обуздина утверждает, что инвестор уже начал заключать договоры с арендаторами, всего их в ТРК будет 350.

Эксперт Агентства регионального развития Сергей Лыков говорит, что для ТРЦ в первую очередь опасен уход якорного арендатора, потому что именно он «генерирует поток». «В случае с „Jam Молл“ это был „Мосмарт“. Арендаторы поменьше всегда интересуются тем, кто является „якорем“, который, как магнит, притягивает покупателей в ТРЦ. Если он есть, то мелкие арендаторы также занимают площади в ТРЦ в расчете на большой поток», — объясняет Сергей Лыков. По его словам, инвестор ТРЦ или его управляющая компания могут заменить якорного арендатора несколькими мелкими, но в этом случае сама философия ТРЦ как продвинутого центра, ориентированного на более высокую покупательскую категорию, будет нарушена. «Любой ТРЦ тогда превратится в обычный рынок, какие в Иркутске уже есть», — отмечает эксперт.

У хозяев иркутских ТРЦ сейчас есть еще один действенный способ привлечь новых арендаторов — снизить цены. По данным на осень прошлого года, если компания выбирала более 2–3 тыс. кв. м площади в ТРЦ, то

цена аренды квадратного метра для нее составляла не более 300–400 в год. При аренде 300–500 тыс. кв. м квадратный метр стоил от 600, при 150 тыс. и менее кв. м — более 900. В связи с нехваткой ресурсов у арендаторов владельцы пойдут на снижение цен, полагает Сергей Лыков. В Москве, Новосибирске и Красноярске арендные платежи уже упали на 25%, утверждает собеседник „Ъ“.

Автор: Алексей Копылов © Коммерсантъ-Хабаровск ЭКОНОМИКА, ИРКУТСК 👁 2313 01.02.2009, 17:15 📄 195
URL: <https://babr24.com/?ADE=50428> Bytes: 4684 / 4684 Версия для печати Скачать PDF

👍 Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:
irkbabr24@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: [@bur24_link_bot](#)
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: [@irk24_link_bot](#)
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: [@kras24_link_bot](#)
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: [@nsk24_link_bot](#)
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: [@tomsk24_link_bot](#)
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

Прислать свою новость

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: [@babrobot_bot](#)
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)