

ТРК "Галерея" под давлением арендаторов снижает ставки на 20-50%

ТРК "Галерея", принадлежащий американскому фонду Morgan Stanley, под давлением арендаторов идет на уступки, снижая ставки на 20 – 50%. Конкурененты пошли навстречу арендаторам еще осенью.

Торгово–развлекательный комплекс "Галерея" начинает переговоры о скидках с арендаторами. На такую меру крупнейший ТРК в Петербурге вынужден идти, чтобы его витрины не опустели.

Последний форпост

Комплекс принадлежит американскому фонду Morgan Stanley, который купил его в 2012 году за \$1,1 млрд. Согласно данным СПАРК, выручка ООО "СК "Бриз" (российское юрлицо–собственник) в 2013 году составила 4,1 млрд рублей.

Ставки в договорах аренды "Галереи" прописаны в долларах, как и у многих собственников торговой недвижимости города. Но другие рантье еще осенью начали фиксировать их в рублях. В ХК "Адамант", Fort Group, "Ай–Би Групп" и других компаниях отмечали, что фиксируют курс на докризисном уровне, заключая временные договоры на 2 – 3 месяца.

Арендаторы "Галереи" с конца прошлого года закидывают собственника письмами с просьбой пересмотреть договоры, но тот до последнего времени не шел на контакт. Всего в комплексе около 300 арендаторов. Из них семь – восемь якорных платят не арендную ставку, а процент с оборота магазина, остальные с обвалом рубля оказались в ситуации, когда всю их прибыль съедает арендная плата.

"Галерея", пожалуй, последний ТРК в Петербурге, который продолжает удерживать ставки в валюте. Однако теперь собственники начинают предлагать арендаторам скидки.

"По моей информации, "Галерея" ведет переговоры не о фиксации доллара, а о компенсации разницы временными скидками", — подтверждает Анна Никандрова, региональный директор департамента торговой недвижимости Colliers Int. SPb.

По данным источников "ДП", речь идет о скидках 20 – 30% на 2 – 3 месяца. Некоторым собственник может дать и более существенные льготы. "Насколько нужен арендатор, настолько лояльными будут собственники. Полагаю, скидки могут доходить и до 50%", — говорит Анна Никандрова. В самой "Галерее" не смогли оперативно ответить на запрос "ДП" и прокомментировать ситуацию.

Рынок арендатора

Факт переговоров подтвердил Игорь Гарин, учредитель ООО "ЭОЛ" (магазины одежды AMN), не раскрыв подробностей. "С обвалом рубля мы в "Галерее" стали работать себе в

убыток. Но собственникам пора понять, что в кризис рынок становится рынком арендатора, пора идти на уступки", — уверен он. "До начала переговоров мы были готовы идти в ФАС, чтобы оспорить некоторые пункты договора, например маркетинговый сбор", — добавляет ведущий юрист юридической компании "Положительный фактор" Андрей Харитонов, представляющий интересы ЭОЛ.

В договорах "Галереи" есть пункт о неразглашении условий, поэтому о конкретных скидках ретейлеры предпочитают не говорить. "Вы все правильно понимаете. Но рассказывать я ничего не буду, иначе потеряю все то, чего добился потом и кровью", — вздыхает один из арендаторов.

В ГК "Буду мамой" рассказали, что им удалось прийти к соглашению с "СК "Бриз" и получить временную скидку в начале года.

"Остаться с новым налогом с кадастровой стоимости и без арендаторов никому не хочется", — заверяет Людмила Рева, директор Astera.

"Этот лайнер слишком живуч. У "Галереи" есть лист ожидания, и особых предпосылок для серьезного пересмотра ставок нет", — не согласен Николай Пашков, гендиректор Knight Frank SPb.

Дожить до осени

По данным компании Maris , сейчас в торговых центрах города пустует 6% площадей, до конца года этот показатель может увеличиться до 7,5%. Более пессимистичный прогноз у NAI Весар — спад до 15%.

В середине ноября у основной доли арендаторов "Галереи" заканчиваются договоры аренды. По оценке Colliers, собственники комплекса готовы идти на переговоры с 60 – 70% арендаторов.

"С нами на переговоры пока никто не идет. Если ситуация не изменится, мы съедем. И еще магазинов 30 не видят смысла в продолжении работы", — говорит один из арендаторов.

За последние месяцы в "Галерее" уже закрылись магазины River Island, Baldinini, Individuel и др. Но обычная ли это ротация или исход, покажет время.

Оригинал статьи расположен по адресу:

https://www.dp.ru/a/2015/03/10/Galereja_snizhaet_planku