

35 → В ПОИСКАХ ДОХОДОВ Снижение маржинальности традиционных продуктов банки будут стараться компенсировать за счет дополнительных доходов от сопутствующих услуг, расширения каналов продаж, повышения эффективности бизнеса и совершенствования рискованной модели. На динамику стоимости активов и пассивов, помимо общерыночных тенденций, влияет структура привлечения и размещения, то есть доля тех или иных видов пассивов и активов, говорит Алексей Стишковский. В 2012 году банк «Стройкредит» намерен активно увеличивать долю высокомаржинальных продуктов, прежде всего — в сегменте розницы и среднего и малого бизнеса, и в 2012 году планирует увеличение маржи.

Как отмечает Татьяна Черникова, директор департамента стратегии и маркетинга банка «Открытие», сегодня российские банки имеют достаточно большой резерв по наращиванию комиссионных доходов, и логично, что большинство пойдет по этому пути развития, тем более что наращивание комиссионных доходов позволяет развивать бизнес без нагрузки на капитал банка. Банк «Открытие» тоже намерен увеличивать долю комиссионных доходов, в том числе за счет запуска в Петербурге новых продуктов и услуг.

«Мы планируем рост комиссионных доходов в 2012 году на 30–40 процентов по отношению к предыдущему году. Основные центры формирования таких доходов, как бы ни был широк спектр предлагаемых банковских услуг, традиционны — это валютные операции и РКО», — рассказывает Дмитрий Саберзянов. За 2011 год среднемесячные чистые комиссионные доходы банка «Стройкредит» выросли в два раза, и в этом году банк планирует удвоить показатель, чему будут способствовать наращивание клиентской базы и открытие новых подразделений, отмечает Алексей Стишковский.

Чтобы повысить комиссионную составляющую, банки будут переводить клиентов на комплексное обслуживание, предлагая им не только кредитные продукты, но и расчетно-кассовое обслуживание, услуги по дистанционному банковскому обслуживанию, кэш-менеджмент и так далее, говорит Елена Зуева. Переход к комплексному обслуживанию клиентов — это общая тенденция для всего банковского рынка.

«Мы ожидаем, что тенденции 2011 года сохранятся в части сокращения банковской маржи по кредитным операциям. Банки вновь будут вынуждены более активно искать дополнительные доходы в комиссионных операциях», — отмечает господин Саберзянов. Как сообщили в банке «Санкт-Петербург», в 2011 году маржа составила чуть менее 5%, при этом давление на маржу оказал рост стоимости пассивов в четвертом квартале. Банк ожидает, что в этом году маржа продолжит колебаться в районе 5% с понижающим трендом в первой половине года и ростом во второй половине года.

«Говорить о серьезном падении маржи в 2012 году все же не стоит по объективным причинам, просто частично будут перераспределяться статьи дохода с процентного на комиссионный. Что касается уровня ставок, то рост фондирования неминуемо приведет к росту ставок по кредиту, что является вполне предсказуемым следствием», — отмечает Татьяна Черникова. ■

УЛИЧНЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ

В ПЕТЕРБУРГЕ В 2012 ГОДУ НА РЫНКЕ СТРИТ-РИТЕЙЛА МОЖЕТ МНОГОЕ ИЗМЕНИТЬСЯ. АРЕНДНЫЕ СТАВКИ ВЫРАСТУТ, КРУПНЫЕ БРЕНДЫ НАЧНУТ ЭКСПАНСИЮ В СПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ, А У РЯДА АРЕНДАТОРОВ ПОЯВИТСЯ ШАНС НА ВЫКУП «ЗАПРЕТНЫХ» ПОМЕЩЕНИЙ. СВОИМИ ПРОГНОЗАМИ НА ТЕКУЩИЙ ГОД ПОДЕЛИЛИСЬ ЭКСПЕРТЫ И УЧАСТНИКИ РЫНКА НА КРУГЛОМ СТОЛЕ «РАЗВИТИЕ СТРИТ-РИТЕЙЛ В ПЕТЕРБУРГЕ: СОВРЕМЕННЫЕ ТРЕНДЫ», ОРГАНИЗОВАННОМ ИД «КОММЕРСАНТЪ».

КРИСТИНА НАУМОВА

Финансовый директор «Голден Гейт Групп» Светлана Малахова отметила, что за последние несколько лет в центре Петербурга произошла серьезная ротация арендаторов. «В кризис пустовали помещения, собственники которых не пошли на уступки арендаторам. Сейчас в центр города начали приходить новые арендаторы, которые хотят занять прочные позиции на рынке». В ближайшее время, по прогнозам Светланы Малаховой, в центре Петербурга произойдет зонирование по сегментам рынка. Тогда арендатор сможет предсказать, какой поток покупателей его ждет на той или иной территории.

По оценкам экспертов, арендные ставки на помещения стрит-ритейла в Петербурге в 2012 году продолжат расти «в разумных пределах». Разные сегменты бизнеса будут, как и прежде, платить по-разному, отмечает директор дивизиона формата «дискаунтер» филиала «Северо-Западный» Сергей Лепкович.

ГОРОД ПОПРОСИТ БОЛЬШЕ Как рассказала заместитель председателя КУГИ Мария Смирнова, Петербург намерен отказаться от массовой методики расчета арендных ставок за нежилые помещения, находящиеся в собственности города. По словам заместителя главы ведомства, данная методика не позволяет городу своевременно реагировать на скачки рынка, поэтому арендные ставки на городские помещения ниже рыночных на 50%. Средняя арендная ставка на городские нежилые помещения в Адмиралтейском районе по массовой оценке составляет 4,6 тыс. руб. за квадратный метр в год, в Центральном районе — 6,1 тыс. руб., на Василеостровском — 4,5 тыс. руб., в Приморском районе — 3,5 тыс. руб., в Московском — 3,6 тыс. рублей.

Мария Смирнова рассказала, что проект перехода на новую систему расчета арендных ставок уже готов и в течение 2012 года будет реализован. В первую очередь по индивидуальной системе будут оцениваться наиболее ликвидные объекты — таких у города около 20%. В дальнейшем эта система будет применяться для оценки ставок на остальные нежилые помещения и земельные участки.

Отличие индивидуальной системы определения арендной ставки в том, что оцениваются все характеристики каждого отдельного помещения. При массовой оценке за основу берется некий усредненный коэффициент для определения ставки. Как следствие, арендная ставка для помещений в начале и в конце Невского проспекта одинаковая.

Как уточнила Мария Смирнова, расходы на индивидуальную оценку будут заложены в городской бюджет. Этот метод оценки



ПО ОЦЕНКАМ ЭКСПЕРТОВ КРУГЛОГО СТОЛА, АРЕНДНЫЕ СТАВКИ НА ПОМЕЩЕНИЯ СТРИТ-РИТЕЙЛА В ПЕТЕРБУРГЕ В 2012 ГОДУ ПРОДОЛЖАТ РАСТИ «В РАЗУМНЫХ ПРЕДЕЛАХ»

более затратный, но в дальнейшем окупится за счет денежных поступлений в казну от аренды городских помещений.

Мария Смирнова полагает, что индивидуальный подход к расчету арендной ставки позволит избавиться от проблемы субаренды городских помещений. Сейчас в городе довольно много субарендаторов, которые делают бизнес на разнице между городскими и рыночными арендными ставками.

Заместитель председателя КУГИ отметила, что на сегодня у города заключено около 2,6 тыс. договоров аренды нежилых помещений. По мнению Марии Смирновой, город уже давно не является монополистом на рынке аренды нежилой недвижимости, доля КУГИ составляет 25–30% от всего арендуемого нежилого фонда.

ШАНСЫ НА ВЫКУП В этом году шансы арендаторов оспорить в суде отказ в выкупе помещений у правительства Петербурга значительно увеличились. Как рассказал управляющий партнер компании «Качкин и партнеры» Денис Качкин, новое постановление пленума Высшего арбитражного суда РФ № 9646/11 поставило под сомнение действующий в городе перечень объектов, не подлежащих выкупу малым и средним бизнесом.

Так, недавно ВАС признал незаконным отказ департамента имущества Москвы арендатору в выкупе помещения, которое было включено в список не подлежащих выкупу объектов. В постановлении ВАС отмечает, что само по себе включение помещений в такой перечень лишает субъектов предпринимательства ряда прав, в том числе преимущественного права выкупа помещений.

Как рассказал Денис Качкин, подобный иск в настоящее время рассматривается и в отношении Петербурга. По оценкам эксперта, шансы, что суд снова встанет на сторону арендатора, высоки.

Таким образом, позиция ВАС подтвердила возможность выкупать арендуемые помещения, даже если они включены в перечень объектов, не подлежащих выкупу. Более того, постановление ВАС является основанием для возможности пересмотра всех аналогичных судебных дел, по которым уже приняты отрицательные решения.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ ПРОТИВ СТРИТ-РИТЕЙЛА Эксперты отмечают, что помещения в торговых центрах обходятся арендаторам дороже, правда, эти затраты окупаются благодаря гарантированному потоку покупателей.

Советник Mannheimer Swartling Майя Петрова отметила, что собственники торговых центров стараются переложить свои расходы на арендаторов, закладывая в ставку затраты на налоги, строительство и содержание здания.

Арендатору встроенного нежилого помещения отследить свои расходы гораздо проще. При аренде встроенного помещения ставка рассчитывается на основании площади помещения по данным Бюро технической инвентаризации (БТИ). В торговом центре расчет определяется с применением методики БОМА, по которой площадь помещения рассчитывается с учетом доли площадей общего пользования.

Юрист компании PwC (входит в глобальную сеть фирм PricewaterhouseCoopers International Limited) Мария Невзорова от-