

Необходимо научиться эффективно распоряжаться уже имеющимися площадками, прежде чем планировать появление новых. Закрытие Невского вызывает вопросы и с точки зрения движения общественного транспорта. В аспекте коммерческой недвижимости временное закрытие движения транспорта на Невском проспекте будет способствовать более активному развитию операторов общепита в прилегающих дворах и на первых этажах зданий, но влияние этого стимула будет невелико. Увеличение пешеходного потока скажется на экономической эффективности заведений, так как в настоящее время многие из них носят лишь имиджевый характер. Заметного роста арендных ставок это не вызовет, так как стоимость аренды в этой локации и без этого очень высока», — полон скептицизма господин Фадеев.

Леонид Фарисеев, директор направления «Коммерческая недвижимость» АН «Итака», напротив, считает, что пешеходная зона на Невском способна дать новый толчок коммерческой недвижимости прилегающих территорий: «Если говорить о коммерческом потенциале Невского, то за последние годы его привлекательность для арендаторов существенно снизилась. В числе основных причин — крайне высокий уровень арендных ставок, нежелание арендодателей идти на компромисс, смещение спроса, вызванное открытием „Стокманна“ и „Галереи“, почти исключительно туристический характер трафика, не самая удобная транспортная доступность».

Он полагает, что создание пешеходной зоны на участке Невского проспекта может повысить привлекательность коммерческих помещений, расположенных на самом проспекте и на дворовых территориях, и поднять уровень арендных ставок, но только в том случае, если данная пешеходная зона действительно станет центром притяжения и будет генерировать значительный трафик. «При этом важно привлечь не только туристов, но и жителей города, что возможно за счет проведения уникальных культурных и досуговых мероприятий. Это особенно важно, учитывая ту конкуренцию, которую составляют сегодня на рынке коммерче-

ской недвижимости центральным торговым коридорам спальные районы, насыщенные качественными торгово-развлекательными объектами», — говорит господин Фарисеев.

«Ставки аренды при превращении улицы в пешеходную зону могут начать расти, мы это наблюдали в Москве — при создании пешеходной зоны на Кузнецком Мосту арендные ставки там начали расти на 5–10 процентов в год. Там наблюдался и рост количества заявок от ритейлеров и рестораторов и на сами пешеходные улицы, и на соседствующие с ними, которые также находятся в зоне влияния новых пешеходных артерий», — говорит Андрей Косарев, генеральный директор Colliers International в Санкт-Петербурге.

Михаил Рожко, директор департамента брокериджа NAI Besar в Санкт-Петербурге, полагает, что создание пешеходной зоны на Невском повлечет за собой увеличение проходимости и, как следствие, рост востребованности помещений на первых этажах. «Увеличение стоимости аренды может составить 20–30 процентов», — подсчитал он.

Валерий Трушин, руководитель отдела консалтинга East Real, считает, что пешеходные зоны как общественное пространство повышают социальную привлекательность прилегающих районов, оказывают мощное стимулирующее воздействие на локальную культурную и туристическую активность. «Но если рассматривать коммерческую привлекательность пешеходных зон, то она не так однозначна. Например, помещения на первых этажах зданий, находящихся в пешеходной зоне, должны быть технически подготовлены для размещения операторов ритейла. К тому же для большинства ритейлеров отсутствие автомобильного проезда скорее является недостатком. В этом отношении для торговой функции больше подходят бульвары, на которых есть как пешеходная зона, так и проезд для автомобилей. Негативное влияние создание пешеходной зоны может оказать и на стоимость жилья в прилегающих домах, поскольку жителям в этом случае придется мириться с пешеходным потоком и прочими связанными с этим неудобствами», — уверен господин Трушин. ■

ИНВЕСТИЦИИ В ТОРГОВУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ЕВРОПЫ РЕЗКО ВЫРОСЛИ

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ В ТОРГОВУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В ЕВРОПЕ ПРОДОЛЖАЕТ БУРНЫЙ РОСТ, НАЧАВШИЙСЯ ЕЩЕ ВО ВТОРОЙ ПОЛОВИНЕ ПРОШЛОГО ГОДА. ОБЪЕМ ПРЯМЫХ ИНВЕСТИЦИЙ В ЕВРОПЕЙСКУЮ ТОРГОВУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2014 ГОДА СОСТАВИЛ €6,6 МЛРД, ЧТО НА 27% ПРЕВЫШАЕТ РЕЗУЛЬТАТ АНАЛОГИЧНОГО ПЕРИОДА 2013 ГОДА (€5,2 МЛРД) И НА 20% БОЛЬШЕ СРЕДНЕГО КВАРТАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ПЯТЬ ЛЕТ. ДЕНИС КОЖИН

Такие данные содержатся в исследовании компании JLL. Наивысшая активность инвесторов наблюдается на крупных ликвидных рынках Великобритании и Германии (63% от общего объема сделок пришлось именно на эти страны). Так, в первом квартале 2014 года объем прямых инвестиций в торговую недвижимость Великобритании составил €2,3 млрд, что на 27% выше среднеквартального значения за последние пять лет. В Германии в результате нескольких крупных сделок объем инвестиций вырос до €1,8 млрд, что на 56% выше среднеквартального значения за последние пять лет.

Если говорить о других странах региона, то восстановление активности наблюдается на рынках Италии, Испании и Ирландии, а также в Нидерландах. Это является свидетельством того, что все больше инвесторов готовы к региональной экспансии.

Эдриан Пичи, руководитель отдела инвестиций в торговую недвижимость в Великобритании компании JLL, прокомментировал: «В Великобритании мы наблюдаем высокий спрос на недвижимость всех классов — от типовых, обычных объектов до знаковых активов. При условии объединения объектов более низкого уровня в единый портфель они становятся значительно более востребованными. К нам поступает все больше обращений от локальных и зарубежных инвесторов, желающих вложиться в британскую недвижимость. Это еще сильнее укрепляет нашу уверенность в том, что подобный высокий спрос сохранится в долгосрочной перспективе».

Первый квартал 2014 года был отмечен рядом крупных сделок на основных европейских рынках. Крупнейшей из них стало

приобретение компанией Unibail Rodamco доли в 50% в ТРЦ Centro в Оберхаузене (Германия) за €535 млн. В Великобритании Intu Properties приобрела долю в 50% в ТРЦ Westfield Merry Hill за 407,7 млн фунтов (€492 млн) и 100% ТРЦ Westfield Derby за 390,3 млн фунтов (€471 млн). Во Франции Fonciere Aspys завершает покупку ТРЦ Beaugrenelle в Париже; сумма сделки — в районе €700 млн (данная сделка должна быть завершена во втором квартале, она не учтена в результатах прошедшего квартала).

Джеймс Браун, руководитель отдела аналитики рынков торговой недвижимости в Европе JLL, заключил: «Крупные сделки с высокой маржей, которые заключаются в Великобритании и Европе в целом, лучше всего доказывают то, что качественная торговая недвижимость по-прежнему весьма и весьма привлекательна для инвесторов. К тому же они отражают растущий спрос на торговые площади со стороны национальных, а также — все чаще — международных ритейлеров, конкурирующих друг с другом за самые известные и успешные региональные ТЦ в Европе. Если говорить о будущем, то, учитывая общее оздоровление экономики, продолжающееся повышение объемов инвестиционного капитала и увеличение appetites инвесторов, которые сегодня активно присматриваются к недвижимости в других регионах и других сегментах, мы ожидаем, что в 2014 году объем прямых инвестиций в торговую недвижимость в Европе превысит результаты предыдущего года (€26,6 млрд). Единственной проблемой может стать недостаток предложения качественной недвижимости на рынке». ■

РАЗВЛЕЧЕНИЯ НА ФОНЕ СУРОВОГО КЛИМАТА

СУРОВЫЙ РОССИЙСКИЙ КЛИМАТ СОЗДАЕТ БЛАГОПРИЯТНУЮ ПОЧВУ ДЛЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА ВОДНЫХ РАЗВЛЕЧЕНИЙ. ПОТЕНЦИАЛ РЫНКА ОТДЫХА В АКВАПАРКАХ НА СЕВЕРО-ЗАПАДЕ СТРАНЫ, СЧИТАЮТ АНАЛИТИКИ, ДО СИХ ПОР ОГРОМЕН. ПРАВДА, СРОКИ ВОЗВРАТА ИНВЕСТИЦИЙ ВЕЛИКИ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Аналитики полагают, что в СЗФО есть большой потенциал роста рынка водных развлечений. За последнее время в региональных городах — Новгороде, Пскове, Петрозаводске — было объявлено о запуске или о начале работы над рядом

проектов в области инфраструктуры развлечений.

В начале года Северо-Западный региональный центр ОАО «Банк ВТБ» открыл псковской группе компаний «ЛУГ» невозобновляемую кредитную линию → 92