

35 → АННА НЕСТЕРОВА,
основатель, председатель совета директоров
«Глобал Рус Трейд»:
— В Санкт-Петербурге впервые с середины 2013 года был зафиксирован рост промпроизводства (+3,6% за одиннадцать месяцев 2016 года). Это значит, что «дно» пройдено, политика импортозамещения дала результаты и можно надеяться на дальнейший рост.

Для мировой экономики ключевым событием стало решение ОПЕК: декларация сокращения объема добычи вызвала рост нефтяных котировок. Полагаю, снижение квоты даст фору производителям сланцевой нефти и окажет поддержку странам-нефтеэкспортерам.

Для России ключевое событие — приватизация 19,5% акций «Роснефти», которые по условиям сделки отошли консорциуму Glencore и Катарскому инвестиционному фонду. Сделка с участием швейцарской компании проходит в условиях европейских санкций — и она стала победой для нашей страны.

ЛЕОНИД ГОЛЬДОРТ,
генеральный директор компании СДЭК:
— Для мира значимо то, что в этом году российский рынок e-commerce вырос на 25%. Это в 2,5 раза выше, чем прогнозировали многочисленные эксперты в 2015 году. Для России знаковое событие — у президента Путина появился советник по интернет-торговле. Это говорит о том, что государство обратило пристальное внимание на этот рынок. Надеемся, что все будет хорошо, потому что появится обратная связь.

Для Петербурга, как и для другого российского мегаполиса, важно то, что «омниканальность» становится все более актуальной. В этом году мы видим, как все крупные игроки, которые еще вчера занимались только офлайн-продажами, сегодня активизировались на онлайн-рынке.

НАТАЛИЯ ЗАКХАЙМ,
совладелец ГК «ЛИК ПРО»:
— Для Петербурга основное событие года — переезд «Газпрома». Но это скажется не только на секторе недвижимости. Данный переезд означает перенаправление финансовых потоков на Санкт-Петербург, если хотите — попытка сделать Петербург второй финансовой столицей России. Это приведет к тому, что в Петербурге возникнет инфраструктура определенного качества — уровень элитных жилых проектов, качество обслуживания в ресторанах, премиальные продукты в самых разных сферах. Петербург должен из деревни, наконец, превратиться в полноценную вторую столицу.

Если говорить о знаковых событиях для России, то введение налога на недвижимость по кадастровой стоимости и окончательное закрепление законов о частной собственности.

Отмена бумажных свидетельств о собственности на недвижимость говорит о том, что кадастр в рабочем состоянии на всей территории РФ. Это самое важное событие в истории России за последние 16–20 лет — так как это, по сути, позволит применять новые рычаги регулирования займов, налоговой системы и многое другое. Это позволит России слезть с сырьевой иглы и построить экономику, которая будет опираться на внутренние активы страны.

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

В мире: победа Дональда Трампа — как демонстрация победы информационных технологий на выборах. Одиозный кандидат, по сути — не профессиональный политик, но суперуспешный маркетолог, пришел к власти, попросту качественно соблюдая технологии конверсии.

АЛЕКСЕЙ БАННИКОВ,
генеральный директор группы компаний «Фотосклад.ру»:
— Важнейшее для мира событие, хорошо освещенное всеми СМИ, — победа Трампа. Выборы нового президента Соединенных Штатов привлекли внимание каждого, об этом мы можем судить даже по реакции соотечественников после того, как был объявлен победитель. Для России: в 2016 году 85 лет со дня рождения Б. Н. Ельцина, первого президента России — он стал значимой фигурой в истории страны. Для Петербурга: возвращение крейсера «Аврора» после ремонта: легендарный корабль вновь могут увидеть все жители и гости города.

НИКИТА ДЕМЕХИН,
руководитель Центра развития и внедрения современных технологий в производство товаров и услуг:
— Не сомневаюсь, что для многих самым ярким событием 2016 года стала победа Дональда Трампа, но, на мой взгляд, нам как бизнесменам, живущим в Петербурге, гораздо интереснее Brexit, то есть выход Великобритании из Евросоюза. Теперь эта страна может заключать самостоятельные торговые сделки. Потянутся ли на выход Франция, Дания и другие страны? Весьма вероятно. И если мне как путешественнику интересны возможности, которые дает шенгенское соглашение на территории Евросоюза, то мне как предпринимателю интересны новые рынки сбыта и экономические изменения, которые влечет за собой распад ЕС.

В качестве ключевых событий, завершающих 2016 год, в Петербурге я выбрал два — окончание строительства Западного скоростного диаметра и сдачу в эксплуатацию стадиона на Крестовском острове. Оба проекта крупные, на оба были потрачены серьезные бюджетные деньги. Стоимость стройки на Крестовском превышает 42 млрд рублей, при начальной стоимости 6,7 млрд, что вызвало, скажем так, множество вопросов со стороны как чиновников, так и предпринимателей и жителей Петербурга. А строительство Западного скоростного диаметра обошлось бюджету в более серьезные суммы — в общей сложности свыше 200 млрд рублей. Один проект был завершен успешно, что, несомненно, вызовет больший интерес со стороны бизнеса к развитию государственно-частного партнерства. Другой же бросает тень на Петербург и вызывает множество вопросов. Может ли бизнес сотрудничать с государством, не теряя половину финансирования по пути?

АНДРЕЙ ВЕРШИНИН,
генеральный директор «Слетать.ру»:
— В Петербурге: открытие движения по ЗСД (Западному скоростному диаметру). В мире: взятие Алеппо, Сирия, победа Дональда Трампа на президентских выборах в США. → 49

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ ПОШЛИ В РОСТ

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В 2016 ГОДУ ДОСТИГ \$4,2 МЛРД. ЭТО НА 76% ВЫШЕ, ЧЕМ ГОДОМ РАНЕЕ.

РОМАН РУСАКОВ

По оценке компании JLL, в четвертом квартале 2016 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил \$1,1 млрд, что на 67% превысило результат аналогичного периода 2015 года (\$657 млн). В целом за 2016 год показатель увеличился на 74% по сравнению с предыдущим годом (\$2,4 млрд) — до \$4,2 млрд.

«Рост цен на нефть и укрепление рубля значительно сократили неопределенность на рынке, что, в свою очередь, позитивно повлияло на настроения инвесторов. Как и после кризиса 2008–2009 годов, сектор инвестиций в недвижимость быстрее остальных отреагировал на позитивные тенденции в экономике в целом, — комментирует Владимир Пантюшин, начальник отдела исследований компании JLL в России и СНГ. — Также поддержку рынку оказали убеждения инвесторов, что он проходит дно, и ожидание дальнейшего укрепления рубля».

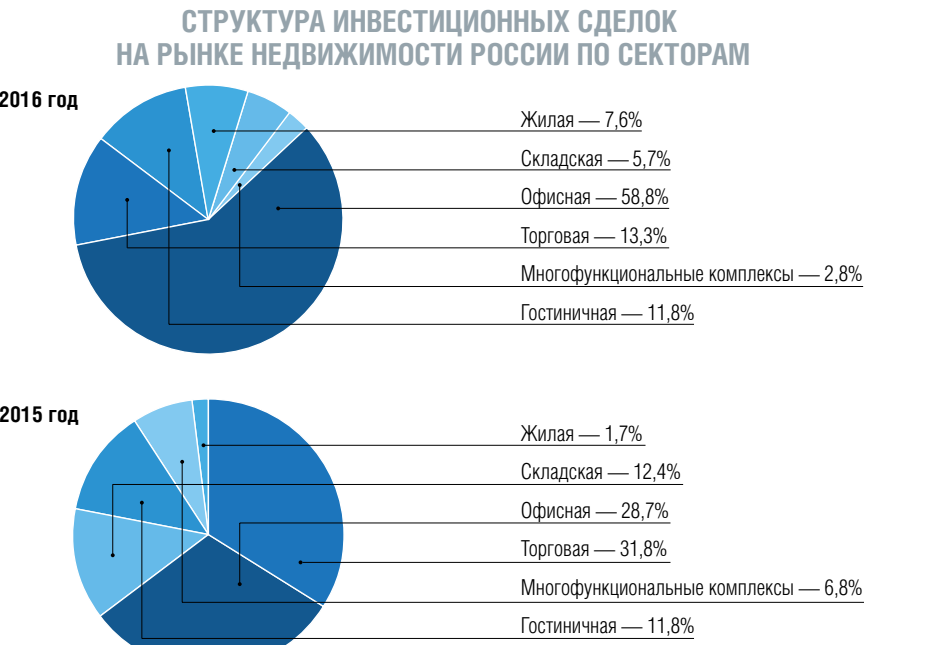
В краткосрочной перспективе аналитики JLL ожидают дальнейшего роста активности на рынке инвестиций в недвижимость России. По прогнозу компании, объем инвестиционных сделок в 2017 году составит \$4,5 млрд.

Инвесторы продолжают фокусироваться на рынке Москвы: доля столичных объектов в объеме сделок составила 80% в 2016 году. Доля Санкт-Петербурга выросла до 6% против 4% годом ранее, других регионов — с 6 до 14% в 2015 году. Наиболее привлекательным сегментом остаются офисы: на них приходится почти 60% всех вложений. Следует отметить, что основной объем инвестиций в офисы сосредоточен

в Москве, в то время как значимый объем сделок в ритейле и складах пришелся на регионы России. На рынке доминируют сделки с участием российского капитала.

Отличительными трендами 2016 года стали консолидация девелоперских компаний на рынке жилищного строительства, призванная повысить устойчивость всей отрасли, высокая активность сделок с «проблемными» активами — переход прав собственности от заемщиков к банкам, реструктуризация долга, продажа или переуступка прав по кредитным обязательствам.

«Ставки капитализации на рынке коммерческой недвижимости Москвы и Петербурга являются довольно неточным ориентиром сегодня. Это обусловлено практически полным отсутствием классических инвестиционных сделок с активами институционального качества и непрозрачностью рынка. Рынок аренды в различных классах активов до сих пор не стабилизировался в отношении как ставок аренды, так и уровня вакантности, — комментирует Евгений Семенов, региональный директор и руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций компании JLL в России и СНГ. — Ориентиром для игроков рынка мы считаем ставки капитализации по активам институционального качества в Москве в диапазонах 9–10,5% для офисов и торговых центров, 11–12,5% для складов; в Санкт-Петербурге — 9,5–11,5% для офисов и торговых центров, 11,5–13,5% для складов. Эти диапазоны отражают текущую разницу в оценках активов продавцами и покупателями». ■



Источник: JLL

ТЕНДЕНЦИИ