

недвижимость

Заработать на туристах

Через два с небольшим месяца в Петербурге начнутся игры чемпионата мира (ЧМ) по футболу, которые, пожалуй, можно назвать главным событием года. Очевидно, что на таком мероприятии попытается заработать частный бизнес. Как полагают аналитики, более всего выиграют те инвесторы, которые озаботились вложениями в недвижимость за пару лет до этого события.

— чемпионат —

В прошлом году Петербург посетили 7,5 млн человек со всего мира. По прогнозу комитета по туризму, рост турпотока в 2018 году может увеличиться до 8,2 млн человек. Это, безусловно, повлияет на экономику города: на сегмент досуга, общепита, торговли, на средний и малый бизнес, который будет работать с туристами.

Стрит-ритейл и отели

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, полагает, что влияние от проведения чемпионата в первую очередь почувствует сегмент стрит-ритейла. С учетом большого количества туристов, которые будут посещать город, востребованность заведений общепита, сувенирных магазинов увеличится. Поэтому операторы будут открывать дополнительные точки с прицелом на чемпионат мира. «В целом же девелопмент новых объектов коммерческой недвижимости уже поздно начинать, если ориентироваться на это мероприятие», — полагает он.

Татьяна Веллер, руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL, говорит, что чемпионат мира по футболу занимает несколько недель в июне и июле, и традиционно оказывает влияние на средние операционные показатели гостиниц в эти месяцы. «Мы проводили исследование: сравнивали динамику крупнейших гостиничных рынков трех последних чемпионатов (Берлин и Мюнхен — Германия, ЧМ-2006, Йоханнесбург и Кейптаун — ЮАР, ЧМ-2010, Рио-де-Жанейро и Сан-Паулу — Бразилия, ЧМ-2014) и выяснили, что средний тариф (ADR) значительно увеличивался в июне-июле года соревнований по сравнению с предыдущим годом. В среднем рост ADR наблюдался в пределах 50–75% за месяц на фоне увеличения загрузки на 5–20 п. п. Учитывая тенденции на рынках, принимавших чемпионат мира ранее и регулирующее цены постановление правительства РФ, мы можем также ожидать увеличения средних тарифов в Москве и Петербурге в пределах 50–75% в среднем в эти месяцы. В то же время непосредственно в период матчей рост цен может быть двукратным и выше (в пределах лимитов, установленных чиновниками)», — говорит она.

В Петербурге загрузка качественного номерного фонда может приблизиться к 100%, ведь средние показатели «высокого сезона» июня-июля в последние годы не падают ниже 84%.

«В первую очередь чемпионат повлиял на развитие транспортных и инфраструктурных проектов — были построены дороги, станции метро на севере. И, естественно, это улучшило ситуацию в частности в Приморском районе, где мы работаем. Надеемся, что темпы и дальше сохранят-

ся, в частности, мы рассчитываем, что в ближайшее время будет достроен участок Шуваловского проспекта от Парашютной до ЗСД», — отмечает Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена».

Арендаторы подтянут тарифы

Евгения Литвинова, руководитель отдела проектного консалтинга КЦ «Петербургская недвижимость», считает, что проведение чемпионата мира по футболу окажет влияние на рынок аренды. «Среди девелоперских проектов, которые могут попасть под влияние проводимого мероприятия, мы выделяем рынок жилья формата «апартаменты». К привлекательным объектам можно отнести апарта-отели, расположенные вблизи аэропорта Пулково и Московского вокзала (Salut! компании «Союз Инвест Девелопмент», «Vertical на Московском» компании NAI Bescar), в центральных районах города (Avenue-Apart компании «Бестъ»), а также непосредственно в районе притяжения стадиона „Санкт-Петербург“ (Docklands компании Docklands Development)», — говорит она.

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg, согласен с коллегой. Он полагает, что на туристических потоках чемпионата заработают в первую очередь девелоперы, успевшие вывести свои гостиничные объекты на рынок, а также девелоперы некоторых апарта-отелей. «Прогнозируется локальное повышение спроса на общепит, но как отдельное направление девелопмента такие помещения не выделяются — они обычно размещаются во встроенных помещениях. Фанзоны обычно некапитальные и легко демонтируются после завершения мероприятия. Городу, конечно, не помешали бы дополнительные места для размещения туристов на время чемпионата, решение в виде плавучих отелей выглядит весьма резонным. Их не обязательно строить, можно купить или арендовать готовые, а потом в случае отсутствия потребности их несложно убрать из города», — рассуждает господин Кокорев.

Город готов

Иван Починщиков, управляющий партнер компании IPG.Estate, полагает, что Петербург готов принимать чемпионат мира. По итогам 2017 года общий номерной фонд качественных гостиниц Петербурга, по его подсчетам, достиг 17,3 тыс. номеров. Максимальную долю в общем объеме качественного предложения занимают гостиничные категории «четыре звезды» — 52,1%. На долю гостиниц категории «пять звезд» приходится 17% от общего объема предложения, гостиничный сегмента «три звезды» занимает 30,9%.

При этом он указывает на то, что после проведения чемпионата туристический поток в Петербург сохранится на уровне 7 млн человек. «И это приведет к регули-



По подсчетам аналитиков, некоторые владельцы недвижимости смогут одновременно в дни чемпионата заработать в пределах 2–3% ее стоимости

ровке рынка и к стабилизации стоимости, которая снизится. При этом даже в высокий сезон цены будут приемлемыми, а не завышенными», — прогнозирует эксперт.

Директор по PR и рекламе девелоперской компании «Созвездие» и управляющей компании «Статус» Дмитрий Ермышев полагает, что непосредственно дни чемпионата позволят отдельным владельцам недвижимости одновременно заработать в пределах 2–3% ее стоимости. «Однако такой скачок будет нивелирован в дальнейшем тем, что вся введенная к ЧМ недвижимость в конечном итоге приведет к падению цен на рынке», — думает он.

Руководитель группы продаж новостроек ООО «Юринфо Недвижимость» Сергей Исаков также считает, что после окончания чемпионата мира по футболу 2018, скорее всего, ставки будут идти на понижение.

Жизнь после

Немаловажным для девелоперов остается и вопрос о том, как рынок будет себя чувствовать после проведения игр. В мире известна проблема, когда после крупных спортивных событий (таких как Олимпиады) объекты спортивной инфраструктуры оказываются невостребованными. Однако специалисты говорят о том, что в случае с чемпионатом проблем будет меньше.

«Перепрофилирование объектов вряд ли понадобится — в Петербурге строились те объекты, которые были необходимы городу и будут оставаться востребованы: стадион, метро, дороги, мосты», — указывает Павел Бережной, исполнительный директор ГК «С.Э.Р».

Господин Фадеев говорит: «В отличие от Олимпийских игр, для которых строится несколько стадионов, которые в дальнейшем требуют приспособления под другие нужды, для чемпионата мира в городе был возведен лишь один крупный объект, поэтому проблемы приспособления под современные нужды в Петербурге не будет».

Константин Матыцын, коммерческий директор Yolkki Village, предполагает, что на чемпионате пытаются заработать граждане, которые покупают квартиры на этапе завершения строительства (особенно это касается мест поближе к стадиону), чтобы сдавать их туристам. «Но если взять для примера Олимпийскую деревню и спортивные объекты в Сочи, то мы видим, что они пользуются популярностью у туристов в течение всего года», — говорит он.

По мнению специалистов аналитического центра компании «Главстрой-СПб», любой чемпионат международного уровня — это разовое мероприятие, которое обеспечивает приток туристов. Поэтому все «сливки» достаются гостиницам и апартаментам, которые на период проведения чемпионата существенно завышают тарифы на проживание. Также в выигрыше оказывается вторичный рынок недвижимости, где частные лица сдают посуточно в аренду свое жилье. В итоге приток выручки получают девелоперы, владеющие гостиницами и апарта-отелями. Выгода для частных инвесторов, вкладывающих средства в недвижимость под конкретное спортивное мероприятие, сомнительна. Столь короткий временной интервал не позволит окупить затраты, уверены в «Главстрой-СПб».

Борис Мошенский, генеральный директор компании Mapis в ассоциации с CBRE, с коллегами согласен: «Все девелоперские проекты (стадион, гостиницы), которые планировались к ЧМ, уже реализованы. Поэтому ожидать чего-то нового и грандиозного не стоит». При этом господин Мошенский считает, что чемпионат может создать отрицательный эффект роста турпотока — за счет футбольных болельщиков, которые познакомятся с Петербургом в 2018 году и запланируют визит уже как классические туристы в будущем. «Я считаю, что у Петербурга есть огромный потенциал как у туристического города. Но для комфортного пребывания туристов необходимо решить вопросы с высокой транспортной нагрузкой, которая сейчас есть в городе», — резюмирует эксперт.

**Яна Кузьмина,
Виктория Степанова**

Трехмерное будущее

— технологии —

Эта система эффективна только тогда, когда она поддерживается всеми участниками процесса. В противном случае мы получаем лишь усеченные функции на том или ином этапе. 3D-проектирование — полезный инструмент, но не настолько, чтобы он сам по себе был широко востребован застройщиками. Основная суть BIM-технологии и 3D-проектирования как ее части заключается в том, что мы можем управлять бюджетом стройки вплоть до гвоздя, контролировать наши затраты онлайн и видеть отклонения от бюджетных показателей. Это — та суть, которая нужна застройщику в этой технологии. Само по себе 3D-проектирование этой задачи не решает. Оно позволяет эффективно и без ошибок проектировать сложные инженерные решения, быстро вносить любое количество изменений в проект, но добиться контроля себестоимости только с его помощью нельзя».

Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС, сообщил, что компания начала применять BIM полтора-два года назад. «Все наши новые проекты, которые сейчас находятся на завершающей стадии проработки и выйдут на рынок в текущем году, были полностью спроектированы в этой системе», — говорит он.

Арсентий Сидоров рассказал, что в группе «Эталон» BIM-технологии начали внедрять с 2012 года. Сегодня доля проектов с их использованием близка к 100% от всего объема строительства. Он признает, что на первых проектах пришлось понести существенные затраты на покупку нового программного обеспечения, обучение специалистов или поиск новых, а также на обновление IT-инфраструктуры.

Госпожа Орлова также признает, что внедрение BIM-технологий требует определенных материальных затрат. «Но эти затраты компенсируются на последующих этапах, так как позволяют снизить стоимость возведения здания, значительно сократить сроки выполнения работ. По оценкам экспертов, снижение стоимости возведения здания за счет BIM-технологии может достигать 20–30%», — подчитала она.

«Инженеров, умеющих работать с BIM, становится с каждым годом все больше. Мы знаем, что в вузах вводятся целые кафедры по инновациям в строительстве, в том числе по BIM-технологии. Для подготовки собственных кадров мы создали собственный научно-технический центр, в котором обучаем наших специалистов или проводим их переподготовку», — поделился господин Сидоров.

Господин Богданов отмечает, что многие проектные организации до сих пор не проектируют в 3D не потому, что не могут, а потому, что на подобные технологии нет спроса со стороны заказчиков. «Такая потребность только начинает формироваться за счет того, что все крупные застройщики постепенно переходят на новую философию реализации девелоперских проектов. Полагаю, что этот процесс займет около пяти лет. При этом к повсеместному использованию BIM-технологий мы придем где-то через десять лет. Сейчас же все участники рынка сталкиваются с проблемой нехватки квалифицированных кадров. Их приходится учить, а на это тоже нужно время», — указывает эксперт.

Олег Привалов

Недвижимость на цепи

— блокчейн —

Блокчейн-решения в области учета и регистрации недвижимости способны совершить революцию в этой сфере. Они сведут к минимуму число посредников и сделают операции с недвижимостью максимально быстрыми и прозрачными. Однако когда блокчейн-технологии получат у петербургского бизнеса массовое применение, эксперты расходятся во мнениях: пока не все готовы окунуться в мир цифровизации.

Эксперт по новостройкам компании «Сколково Недвижимость» Роман Чиковани рассказал, что хоть строительство и является одним из самых прибыльных сегментов экономики, долгое время оно оставалось весьма консервативным, действуя по лекалам советской эпохи. Однако в последнее время некоторые банки, застройщики и государственные структуры постепенно начали переходить на блокчейн-решения в своей работе.

По данным соучредителя Rocket PR Оксаны Белянской, согласно опросам корпорации IBM, примерно 25% компаний в мире, в том числе работающих в сфере недвижимости, готовы внедрить технологии блокчейна в ближайшие пять лет. «Блокчейн — это децентрализованный реестр операций, или распределенная децентрализованная база данных, которая, по сути, является гарантом сохранения и неизменности информации о той или иной сделке (например, о сделке купли-продажи недвижимости). Внести изменения или подделать эти данные будет очень сложно», — объясняет госпожа Белянская.

Советник начальника ГУП «Московский метрополитен» по информационным технологиям Павел Терентьев добавляет, что блокчейн-решения в области недвижимости условно можно разделить на три направления: перевод реестра сделок на работу с новой технологией, переход документооборота, а также токенизация недвижимости (процесс трансформации выпуска

активов и осуществления сделок с ними в цифровом поле).

Неприступное хранилище

Пилотные проекты по созданию реестра сделок с недвижимостью с помощью технологии блокчейна уже запущены в Швеции, Грузии, Японии и на Украине. Не обошло стороной это нововведение и Россию. В январе этого года в Ленобласти с применением блокчейн-решений был зарегистрирован первый в России договор участия в долевом строительстве (ДДУ). Скорость сделки по сравнению с традиционным подходом сократилась как минимум в десять раз. Застройщиком-новатором стало ООО «Иин Групп», входящее в ГК «Полис Групп». Это был совместный проект Росреестра, АИЖК и Внешэкономбанка (ВЭБ). ВЭБ создал центр компетенций «Блокчейн Коммуна», который разработал программное обеспечение. Сервис был запущен на блокчейн-платформе Ecosystem компании Bitfury. По мнению председателя центра компетенций «Блокчейн Коммуна», советника председателя ВЭБ Владимира Демина, данный проект стал первым в России по внедрению блокчейна в государственные сервисы.

Помимо Ленобласти, проект по оформлению сделок с имуществом на основе блокчейн-технологий в сентябре прошлого года был запущен в Великом Новгороде, сообщил первый заместитель председателя правления корпорации «Баркли» Александр Красавин.

«Если этот проект будет иметь развитие в будущем, то это совершит настоящую революцию в сфере недвижимости — любая сделка будет проходить в электронном формате и занимать не более двух часов, до полного отсутствия риска утраты права собственности», — сказал Александр Красавин. По его мнению, такое нововведение в первую очередь даст существенную экономию для государства, так как на деятельность Росреестра, например, в 2015 году, было вы-

делено 40 млрд рублей. «Это поспособствует сокращению бюрократического аппарата, а также ускорит и облегчит обслуживание, что положительно скажется и на экономической отрасли», — резюмировал он.

Сэкономить на посредниках

Помимо регистрации сделок с помощью блокчейна, в России начали применять новые технологии в области документооборота. «По задумке авторов проекта, это должно способствовать прозрачности и ускорению документооборота при приобретении недвижимости, а также избавлению от огромного количества посредников, издержки на которых составляют до 2% от стоимости сделки», — пояснил Павел Терентьев.

К числу таких пилотных проектов относится новая онлайн-платформа Сбербанка, которая, по мнению ипотов рынка, значительно упрощает процесс проверки объектов недвижимости.

Для проверки объектов во вторичном рынке недвижимости, объясняет Роман Чиковани, на онлайн-платформе можно увидеть информацию о возможном риске при сделке, кадастровую стоимость, примерный налог и количество собственников. Ответ по запросу приходит на электронную почту в течение четырех часов. Также здесь есть услуга, являющаяся своеобразным аналогом аккредитации. «Покупатель перечисляет деньги на специальный счет, там деньги хранятся до регистрации договора в Росреестре, после чего они отправляются на банковский счет продавца. Обе услуги позволяют сэкономить время и уменьшают роль ячеек, нотариусов, юристов и риелторов», — дополнил господин Чиковани.

На первичном рынке жилья Сбербанк ввел процедуру электронной регистрации договора. Главным плюсом является сокращение времени регистрации до пяти-семи дней, тогда как при «традиционном» бумажном оформлении процедура могла затянуться на месяц. Роман Чиковани объ-

ясняет, что многие крупные строительные компании активно применяли данную технологию уже больше года. Среди них «Эталон ЛенСпецСМУ», группа LCP, Setl City, Legenda и RBL.

«Такие решения положительно влияют на девелоперский рынок. Компании-застройщики быстрее получают средства с аккредитивов и могут спокойно использовать их на строительство своих объектов», — считает Роман Чиковани. — Быстрый выход денег позволяет меньше использовать кредитные линии, что увеличивает маржинальность проектов и защищает небольшие компании от кассовых разрывов и перекредитованности. Это, в свою очередь, помогает избежать ненужных банкротств и появления обманутых дольщиков».

Блокчейн-решения можно использовать и для аренды квартир и коммерческой недвижимости, уверены эксперты. «Использование смарт-контрактов для управления массой арендных договоров и связанных с ними платежами упростит жизнь крупным владельцам коммерческой недвижимости, сдающим ее в аренду. Это позволит автоматизировать плату за аренду и другие связанные с ней платежи», — считает директор по работе с партнерами Национального центра интернета вещей Олег Сальманов.

Для российских девелоперов представляли интерес и блокчейн-технологии в сфере закупок строительных материалов и общего контроля за ходом реализации проекта, считает генеральный директор компании «Рент-Инвест» Дмитрий Караваев. «Невозможность внести изменения незаметно полностью искоренит коррупцию в этой отрасли и вынудит недобросовестных подрядчиков стать полностью открытыми», — надеется Дмитрий Караваев. — Такой подход позволит компании сэкономить миллионы на нецелевом расходовании денежных средств и полностью избавит от рисков как внешних, так и внутренних коррупционных процессов».

Противоречивое будущее

Когда блокчейн-технологии получат массовое применение в Петербурге, эксперты разошлись во мнениях. Генеральный директор Bitfury Group Russia Дмитрий Уфаев уверен, что это случится совсем скоро. «Уже через год мы увидим повсеместное внедрение блокчейна в бизнес-процессы, а в пятилетней перспективе — полностью переведенный на блокчейн документооборот между девелоперами, подрядчиками, заказчиками, риелторами и клиентами. Появятся как типовые облачные решения для таких задач, так и кастомные, внедренные у крупных девелоперов», — обрисовал картину будущего господин Уфаев.

По мнению генерального директора Alt.Estate Владимира Шмидта, в дальнейшем девелоперы будут токенизировать недвижимость и продавать токены объектов на своих сайтах, чтобы увеличить продажи.

Несмотря на то, что эксперты прочат блокчейн-технологиям светлое будущее, среди участников рынка есть и сомневающиеся в том, что они станут популярны в ближайшее время. «Не следует забывать о психологической готовности бизнеса и населения города к новым технологиям. В ближайшие два-три года массовое использование блокчейн-технологий на рынке недвижимости СЗФО мы вряд ли увидим», — уверен Павел Терентьев.

Вице-президент Ассоциации риелторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, генеральный директор АН «Невский простор» Александр Гиновкер и вовсе считает, что значение новой технологии в области недвижимости явно переоценено. «Решения в области регистрации зависят от человеческого фактора. Они сравнимы с решениями суда, которые принимаются на основании многих доводов, которые не всегда являются однозначными. Блокчейн не позволит как-то кардинально изменить ситуацию», — заявил господин Гиновкер.

Ольга Кантемирова