20 → Кроме того, на тенденцию увеличения ипотечных сделок на рынке элитной недвижимости влияет политика лояльности крупных компаний к своим сотрудникам. Так, например, сотрудники ПАО «Газпром» и его дочерних компаний в зависимости от занимаемой должности и выслуги лет могут получить ипотечный кредит с субсидированной ставкой, говорит господин Беляев.

Константин Гриценко, коммерческий директор элитного комплекса Royal Park, подтверждает: в 2018 году доля сделок с использованием ипотеки увеличилась во всех сегментах, в том числе и в сегменте люксовой недвижимости. «В элитном комплексе Royal Park доля ипотеки составляет 37%. Средний размер первого взноса — 40%. Банковские условия практически идентичны тем, что действуют на рынке массового сегмента. Причина популярности ипотеки у состоятельных покупателей в том, что им бывает выгоднее и проще оформить ипотечный кредит, чем вынимать деньги из своего бизнеса или срочно продавать свою недвижимость для покупки новой. Кроме того, ведущие финансовые организации часто предлагают своим VIP-клиентам особые условия»,— говорит он.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International, полагает, что не стоит умалять значимость ипотечного кредитования при покупке недвижимости высокого класса. «И в прошлом, и сегодня, несмотря на колебания ключевой ставки ЦБ, ипотечные кредиты по-прежнему остаются очень удобным инструментом в финансовом моделировании и зачастую являются логичным выбором при распределении финансовых ресурсов. К тому же ряд покупателей недвижимости в премиальном сегменте рассматривает ипотечный кредит как инструмент для подтверждения прозрачности сделки и движения денежных средств»,— говорит она.

В ОЖИДАНИИ СПАДА О том, как будет развиваться рынок ипотечного кредитования в 2019 году, у экспертов разные мнения. Но большинство все же ждет некоторого падения. Господин Борисов полагает, что ставки в 2019 году останутся на уровне 10–11%. Если успеет заработать программа господдержки, то к концу года возможно снижение ставки до уровня середины 2018 года — 9,5%. «Вероятен сценарий со снижением объемов ипотечного кредитования из-за повышения цен на жилье, перехода на эскроу-счета и увеличения регулятором коэффициента риска по ипотеке с первым взносом менее 20%»,— отмечает господин Борисов.

Главный аналитик банка «Дельта Кредит» Наталья Ващелюк полагает, что в настоящее время потенциал роста ставок представляется исчерпанным и можно ожидать, что средняя ставка по ипотечным кредитам в 2019 году будет приблизительно на 1 п. п. больше, чем в 2018 году. «В подобных условиях объем ипотечного кредитования в 2019 году не сможет расти так быстро, как в предыдущем году, более вероятным представляется незначительное сокращение рынка (в пределах 10%). Тем не менее активность на рынке жилья Санкт-Петербурга несколько выше, чем во многих других регионах РФ, и в 2019 году объем ипотечного кредитования в Северной столице может соответствовать показателям предыдущего года»,— считает она.

«Спрос напрямую зависит от ставки. При повышении ипотечных ставок до 11% мы автоматически вернемся в тот объем выдачи, который соответствовал этой ставке. Возможно пессимистично, но с учетом повышения ставок, нервозности на стройке и отсутствия факторов роста экономики можно прогнозировать спад на 20–25% по итогам года. Особенно если оценивать, что рекордные достижения 2018 года обязаны двум факторам: небывало низкой ставке (вовлекли в ипотеку тех, кто при ставке в 11% никогда бы не рискнул брать кредит, стали брать про запас, больше, чем при ставке в 11%) и ожиданиям изменений в строительстве в связи с отменой „долевки“. Второй фактор поддержит спрос на ипотеку в первом полугодии и резко сократит его во втором»,— говорит генеральный директор ООО «Первое ипотечное агентство» Максим Ельцов. ■

РАСШИРЕНИЕ «КОММЕРЦИИ»

СТРИТ-РИТЕЙЛ В ПЕТЕРБУРГЕ ОБЕСПЕЧИВАЕТ ДО 80% ОБОРОТА ПРЕДПРИЯТИЙ ТОРГОВЛИ И СФЕРЫ УСЛУГ. ЭТОТ ПОКАЗАТЕЛЬ НАГЛЯДНО ДЕМОНСТРИРУЕТ ВОСТРЕБОВАННОСТЬ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. ПОЭТОМУ ДЕВЕЛОПЕРЫ В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ УДВОИЛИ ПЛОЩАДИ КОММЕРЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ В НОВОСТРОЙКАХ. ЕСЛИ РАНЕЕ ОНИ СОСТАВЛЯЛИ 5%, ТО СЕГОДНЯ ВСТРОЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ДОСТИГАЮТ 10 ИЛИ ДАЖЕ 20% ОТ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЗДАНИЯ. ДЕНИС КОЖИН

По данным комитета по строительству Санкт-Петербурга, в 2018 году было введено 3,28 млн кв. м жилья, в общей сложности 1425 домов на 64,8 тыс. квартир. В большинстве домов первые этажи занимают коммерческие помещения. Как правило, доля таких помещений в составе жилого дома составляет 3–10%. Таким образом, объем ввода встроенных помещений на первых этажах жилых домов можно оценить на среднем уровне 180–200 тыс. кв. м в год.

Спрос на коммерческие помещения остается стабильным. Как правило, на момент сдачи дома все помещения уже распроданы. Помещения покупаются частными инвесторами с целью последующей сдачи в аренду, а также компаниями для размещения магазинов шаговой доступности и инфраструктурных объектов для жителей — частных детских клубов, салонов маникюра и барбершопов, спортивных клубов, аптек, пекарен, продуктовых магазинов, алкомаркетов.

Алексей Лопатин, заместитель директора департамента корпоративной оценки Swiss Appraisal, говорит, что наиболее востребованные форматы по площади — 50–150 кв. м с отдельными входами и витринами. «Среди ключевых тенденций можно отметить увеличение спроса на встроенные помещения со стороны частных инвесторов. Спросом пользуются помещения 40–60 кв. м с бюджетом „входа“ от 5–6 млн рублей. Инвесторы ориентируются на доходность 10–15%»,— отмечает господин Лопатин.

Марина Пузанова, директор по развитию группы компаний Renta, говорит, что в сегменте стрит-ритейла объекты премиум-класса можно разделить на три категории: в местах с большим пешеходным потоком (у станций метро), в сформировавшихся «тематических кластерах», где важен эффект синергии, и в престижных локациях, куда люди едут целенаправленно. К последним, по ее мнению, относятся Старо-Невский проспект, Большая Конюшенная улица — места расположения флагманских магазинов мировых брендов. «В числе тематических локаций стоит отметить ресторанные улицы Рубинштейна и Жуковского, Большой проспект Петроградской стороны, а Невский проспект до Фонтанки — это туристическая Мекка, где друг за другом расположены магазины сувениров, заведения общепита и развлечения для туристов.

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

СПРОС НА ПОМЕЩЕНИЯ В ПРЕМИАЛЬНЫХ ЛОКАЦИЯХ ВСЕГДА ВЕЛИК, И СТАВКИ АРЕНДЫ ЗА ПОСЛЕДНИЙ ГОД УВЕЛИЧИЛИСЬ НА 6–7%

Большая часть аналитической статистики по сегменту стрит-ритейла основывается именно на данных этих локаций, именно тут отслеживаются тренды. Тут помещения представляют наибольший интерес как для арендаторов, так и для долгосрочных инвесторов (рантье), но предложение по таким помещениям очень ограничено. Элитные объекты стрит-ритейла — это штучный товар по высокой цене»,— рассказывает госпожа Пузанова.

Спрос на помещения в премиальных локациях всегда велик, и ставки аренды за последний год увеличились на 6–7%. «Диапазон ставок на Невском проспекте на конец 2018 года варьировался от 5 до 15 тыс. рублей за квадратный метр в месяц, на прилегающих улицах он традиционно ниже — от 3 до 7 тыс. рублей, на Большом проспекте Петроградской стороны — от 2 до 5 тыс. рублей»,— рассказывает госпожа Пузанова.

КАЖДОМУ СВОЕ Для застройщиков реализация встроенных помещений — возможность обеспечить строящийся комплекс необходимой инфраструктурой, а для арендаторов и владельцев — прибыльный бизнес. Большая часть помещений реализуется не через брокеров, а напрямую от строительных компаний, а покупателями часто становятся частные инвесторы, которые планируют заработать на сдаче площадей в аренду. Юрий Коган, директор по маркетингу ГК «Пионер», говорит, что в комплексах с удачной локацией и концепцией лоты не задерживаются надолго.

По словам исполнительного директора СК «Ойкумена» Романа Мирошникова, для проектов комплексного освоения в России ритейл является важнейшей частью комфортной жизни. «Например, при перепроектировании ЖК у Новоорловского парка СК „Ойкумена“ увеличила коммерческие площади в проекте с 5 до 10%. В России в спальном районе люди не только ночуют, но и покупки делают, ходят в рестораны, пользуются услугами сервиса, а потому такие помещения всегда востребованы»,— говорит он.

Пресс-служба группы «Эталон» сообщила, что в 2018 году общая площадь встроенной коммерческой недвижимости в сданных домах компании «Эталон ЛенСпецСМУ» (входит в группу «Эталон») составила 71 483 кв. м. → 25

СТРИТ-РИТЕЙЛ