



ВО ВТОРОМ КВАРТАЛЕ 2019 ГОДА НА РЫНОК ПЕТЕРБУРГА ВЫШЛО ДЕВЯТЬ НОВЫХ КОМПЛЕКСОВ СУММАРНОЙ ПЛОЩАДЬЮ ОКОЛО 900 ТЫС. КВ. М ЖИЛЬЯ — ОДИН ИЗ САМЫХ НИЗКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ДВА ГОДА ПО КОЛИЧЕСТВУ ПРОЕКТОВ

Такие данные приводит компания Knight Frank St. Petersburg. Основное количество нового продолжения вышло в продажу в городской черте Петербурга и более 90% этого предложения — это проекты массового спроса (класс C). Самыми крупными объектами, вышедшими на рынок, являются новые очереди ЖК «Чистое небо» (Setl City), «Шуваловский» (ЛСР), «Полис на Комендантском» («Полис Групп»), «ЦДС Приневский» (ЦДС).

До вступления в силу нового закона о долевом строительстве девелоперы старались получить как можно больше разрешений на строительство, поэтому закономерно, что в продажу вышли крупные объекты, считает Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg.

По итогам первого полугодия 2019 года на территории Петербурга и пригородов строится и находится в продаже 13,4 млн кв. м жилья (292 тыс. квартир), что всего

РЫНОК ОСТУЖАЕТСЯ

ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2019 ГОДА НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ПРИГОРОДОВ В ПРОДАЖУ ВЫШЛО 2,1 МЛН КВ. М ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ЧТО НА 5% МЕНЬШЕ, ЧЕМ В АНАЛОГИЧНОМ ПЕРИОДЕ ПРОШЛОГО ГОДА. ПРИ ЭТОМ ПО КОЛИЧЕСТВУ КВАРТИР ПРЕДЛОЖЕНИЕ, НАОБОРОТ, УВЕЛИЧИЛОСЬ НА 5%, ЧТО СВЯЗАНО СО СНИЖЕНИЕМ СРЕДНЕЙ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ДО 41 КВ. М (УМЕНЬШЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ НА 9% ПО СРАВНЕНИЮ С ИТОГАМИ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2018 ГОДА).

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

на 1% уступает итогам аналогичного полугодия 2018 года. «Можно говорить о замедлении темпа вывода на рынок новых объектов, так как доля нового предложения составляет 16%,» — говорит госпожа Московченко. По ее словам, по сравнению с первым полугодием 2018 года наиболее значительно увеличилась средневзвешенная цена квадратного метра жилья массового спроса в пригородных локациях (на 14% за год), в городской черте увеличение составило около 10%. В классе B (бизнес-класс) увеличение показателя за год составило 7%, а в классе A (элита) показатель, наоборот, сократился, что обусловлено, с одной стороны, выводом в продажу жилья по более низкой цене, с другой — сокращением объема предложения дорогостоящих квартир.

По данным компании «M2Маркет», во втором квартале 2019 года на рынок Петербурга вышло девять новых комплексов суммарной площадью около 900 тыс. кв. м

жилья — один из самых низких показателей за последние два года по количеству проектов. «Однако за счет выхода масштабного ЖК „Морская набережная“ от ЛСР (500 тыс. кв. м) суммарный объем заявленного в проектах жилья находится на высоком уровне», — отмечают в компании.

При этом охлаждается и рынок ипотечного кредитования, все последние годы оказывавший серьезную поддержку строительной отрасли города. В конце месяца ЦБ опубликовал официальные данные по ипотеке за май по России и по отдельным регионам. В целом по России именно за май резко сократилось количество объемов выданных ипотечных кредитов: спад составил 31%, по Санкт-Петербургу спад по объему выдачи ипотеки был не так резок, он составил 14%. В Первом ипотечном агентстве говорят, что май никогда не выделялся отрицательным сезонным спадом, если сравнивать с 2017–2018 годами. «Особенно интересно, что уже в мае обозначилась тенденция к

снижению ипотечных ставок, по ряду банков появились хорошие предложения со ставками менее 10% годовых. В начале года ипотечные ставки были на уровне 11–11,5% годовых. Таким образом, связать майский спад по ипотеке с повышением ставок или сезонностью невозможно», — констатируют в Первом ипотечном агентстве.

В компании подсчитали, что если говорить о показателях по Петербургу, то накопленным итогом на май 2019 года объем по выдаче ипотеки составил около 74 млрд рублей, что на 6% больше показателя 2018 года. «Мы получили наглядное подтверждение уже обозначавшимся тенденциям и первоначально сделанным нашей компанией прогнозов о том, что в этом году мы уже практически наверняка не повторим крайне успешных результатов прошлого года. По Петербургу по итогам 2018 года было выдано на 55% больше ипотечных кредитов по объему, чем в предыдущем 2017-м», — говорят в агентстве. ■

ТОРГОВЛЯ ПРОДОЛЖАЕТ СТАГНИРОВАТЬ

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ПЕТЕРБУРГСКИХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ ДОСТИГЛА МАКСИМАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ШЕСТЬ ЛЕТ. ПРИ ЭТОМ НОВЫХ КОМПЛЕКСОВ В ГОРОДЕ В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ НЕ ОТКРЫВАЛОСЬ.

РОМАН РУСАКОВ

По данным компании JLL, за прошедший квартал доля свободных площадей в качественных торговых центрах Санкт-Петербурга увеличилась на 0,5 п. п., до 3,6%. Это является максимальным квартальным ростом показателя, не обусловленным вводом новых комплексов, за шесть лет. Более того, впервые с конца 2014 года увеличение объема свободных площадей наблюдалось на всех субрынках города и в торговых комплексах всех масштабов. Рост вакантности связан с увеличением количества закрытых магазинов в торговых центрах, которое во втором квартале оказалось на 34% больше объема открытий из расчета площади. Это максимальное превышение за всю историю наблюдений.

«Причины увеличения вакантности в торговых комплексах различны. С одной стороны, при окончании договоров аренды ритейлеры покидают испытывающие сложности объекты, а заменить их оперативно собственникам не удастся. С другой — наиболее успешные торговые комплек-

сы имеют возможность увеличения арендных ставок и проводят точечную ротацию арендаторов, которая иногда сопровождается временным увеличением вакантности», — комментирует Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге. — До конца года мы ожидаем небольшого снижения доли свободных площадей до 3,2–3,3% за счет поглощения помещений в объектах, в которых проводится реконцепция».

Наибольшее превышение закрытий над открытиями из расчета площади в прошедшем квартале зафиксировано среди операторов отдыха и развлечений (10,3 тыс. против 2,9 тыс. кв. м) — это рекордная для этого сегмента разница за всю историю наблюдений.

В то же время максимальное превышение открытий над закрытиями отмечено в общепите, где объем новых заведений достиг наивысшего квартального значения за всю историю рынка качественных торговых центров. Как следствие, во втором

квартале доля кафе и ресторанов в структуре открытий составила 20%, хотя до сих пор на этот сегмент приходилось не более 12%. Среди крупнейших новичков в этом квартале можно выделить Bahgoma в «Балкании Нова», «Евразию» и «Буше» в «Жемчужной Плазе», «Планету Суши» в «Лете», а также анонсированные открытия «Козы Дерезы» в «Фиоленте», Boston в «Галерее» и Gelateria Italiana в «Лете».

«На место развлечений приходят более эффективные и платежеспособные форматы, например, сегмент общественного питания. По нашей информации, сразу не-

сколько ТРЦ в Петербурге ведут работу по увеличению доли F&B (food & beverage), — говорит Юлия Чернышева, руководитель направления торговой недвижимости компании JLL в Санкт-Петербурге. — Речь идет как об актуализации состава арендаторов на фуд-корте, так и о размещении популярной концепции фуд-холла, причем как собственными силами, так и за счет привлечения известных московских сетей. На этом фоне мы ожидаем роста доли общепита в крупнейших торговых комплексах Петербурга уже к середине будущего года». ■

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ТЦ ПЕТЕРБУРГА ПО СУБРЫНКАМ ГОРОДА			
СУБРЫНОК	I КВАРТАЛ 2019 ГОДА, %	II КВАРТАЛ 2019 ГОДА, %	ПРИРОСТ, П. П.
ЦЕНТР	3,8	4,5	0,7
СЕВЕР	4	4,9	0,9
ВОСТОК	2,8	3	0,2
ЮГ	1,9	2	0,1
В СРЕДНЕМ	3,1	3,6	0,5
ИСТОЧНИК: JLL			