шение — 5 процентов от общей площади продаваемого жилья»,— рассказывает господин Николенко.

МАГАЗИНЫ ВЫТЕСНЯЕТ ИНТЕРНЕТ

Тем не менее, если сравнивать рынок сейчас и ситуацию на нем десятилетней давности, то, безусловно, коммерческая недвижимость в Краснодаре сегодня находится в состоянии стагнации, считает генеральный директор компании Macon Илья Володько. По его словам, уже несколько лет назад произошло определенное накопление площадей как в офисной, так и в торговой недвижимости, а дальше деловая активность в городе остановилась, и того объема, который сегодня есть на рынке, вполне достаточно. В настоящее время рынок, по мнению эксперта, сбалансирован.

«Можно говорить о том, что происходят некоторые структурные изменения. Если взять, к примеру, какие-то центральные улицы города, то, допустим, оттуда уходят какие-то магазины одежды, и площади замещаются другими форматами, например, точками общественного питания. Помещения могут высвобождаться, их собственники или арендаторы меняться, но это нельзя отнести к каким-то тенденциям рынка коммерческой недвижимости. Такие изменения характерны для любого рынка, и я бы не сказал, что в Краснодаре существует какой-то избыток пустующих площадей или, наоборот, их нехватка»,— говорит господин Володько.

Смена форматов, по словам эксперта, обусловлена, в том числе, развитием интернет-торговли. Сейчас, например, многие заказывают товары через Сеть, в связи с чем торговые точки могут закрываться, однако есть потребность в пунктах выдачи товаров, для которых опять же необходимы помещения. В каждом городе организуются склады, распределительные центры и пункты выдачи этих товаров. Таким образом магазины заменяются распределительными центрами, и на это сейчас есть спрос со стороны онлайн-операторов.

«Развитие интернет-торговли не должно ударить по традиционным торговым точкам в крупных торговых центрах. По крайне мерее, в ближайшие годы. Важно понимать, что развитие новых форм торговли происходит не так быстро, как кажется — все равно остается достаточно большая аудитория, которая хочет видеть, что покупает, потрогать это руками. Во-вторых, развитие интернет-торговли происходит параллельно традиционным формам. Тем более что торговые операторы, имеющие торговые точки, сами развивают альтернативные форматы покупки товара. Наверное, в будущем развитие интернет-торговли приведет к закрытию торговых точек, но точно не скоро»,— констатирует Илья Володько.

Сейчас, по его словам, прослеживается активная тенденция ухода в интернет на рынке банковского обслуживания. Допустим, Райффайзен банк принял стратегию по сокращению своих офисов по всей России, оставляя, условно говоря, в одном городе один офис и полностью переходя на удаленное обслуживание. В России есть банки, которые полностью работают удаленно, вроде «Тинькофф», а сейчас и все остальные кредитные организации, которые работают в классическом сегменте, сокращают свое физическое присутствие, поскольку в этом нет необходимости, оставляя ограниченное количество офисов на город, тем самым освобождая коммерческие площади.

«По такому же сценарию в течение 10–15–20 лет может с рынка уйти какая-то часть магазинов. Но не полностью. Это будет происходить за счет сокращения экспансии — то есть старые магазины закрываться, может, и не будут, но не будет открываться новых. Но это произойдет плавно, со временем»,— резюмирует господин Володько.

РУБЛЬ УДАРИЛ ПО ПРОДАЖАМ

Сейчас основную тенденцию на рынке коммерческой недвижимости в Краснодаре, как и по всей России, определяет текущая макроэкономическая ситуация в стране. В связи с недавним падением рубля по отношению к доллару, рынок продажи коммерческих площадей в столице Кубани встал, констатирует директор федеральной риелторской компании «Этажи» в Краснодаре Вадим Камалов. По его словам, это связано с тем, что многие коммерсанты привязывают свою недвижимость к иностранной валюте, а оставаться с рублями, которые в любой момент могут обесцениться, на руках, никто не хочет.

«В Москве, например, идет прямая привязка к доллару, а у нас все же большинство предпринимателей ориентируется на его курс. Это связано с тем, что они часто летают за границу или держат в основном свои активы в валюте. Сейчас же те люди, которые выставляли свои коммерческие объекты на продажу, снимают их, поскольку не хотят оставаться с рублями на руках. Сделки по продаже коммерческой недвижимости сейчас совершаются в основном только в том случае, когда продавец тут же покупает себе какой-нибудь другой объект. Если инвестировать деньги некуда, с продажи объект снимается. Именно поэтому в настоящий момент рынок коммерческой недвижимости встал наглухо»,— констатирует риелтор.

Эксперт отмечает, что в последние годы рынок вроде бы начал потихоньку оживать, люди адаптировались к стабилизации национальной валюты, но как только она стабилизировалась, вновь грянул кризис. Поэтому пока экономика не стабилизируется, пока не нормализуется курс, ситуация на рынке коммерческой недвижимости не поменяется. А владельцы коммерческой недвижимости сейчас будут выжидать лучших времен. Что касается аренды коммерческой недвижимости, то она, по мнению риелтора, в последнее время стала даже несколько активнее. Люди, которые купили коммерческие площади, вместо их продажи решили уйти в аренду, а арендодателю без разницы, какая экономическая обстановка в стране: как он сдавал квадратные метры при низком курсе доллара, так и продолжает сдавать при высоком. Недвижимость является хоть каким-то гарантом стабильности в существующих экономических реалиях.

«Интересно, но если есть возможность купить коммерческие площади, люди их покупают, поэтому рынок покупателя активнее процентов на 40 рынка продавца. Просто люди сейчас инвестируют свои деньги в коммерческие площади»,— говорит господин Камалов.

ИНФЕКЦИОННЫЕ КОРРЕКТИВЫ

Еще одна реалия на рынке коммерческой недвижимости сегодня — это введенные во всех субъектах Федерации меры по борьбе с коронавирусом. В частности, в Краснодарском крае региональный департамент потребительской сферы и рынка регулирования алкоголя выдал рекомендации всем владельцам заведений общепита и развлечений (кинотеатры, клубы и т. д.), находящихся в торгово-развлекательных центрах и не только, приостановить свою деятельность до 1 мая. С владельцами ТРЦ также проводится работа, направленная на освобождение арендаторов коммерческих площадей от арендной платы на это время, а с естественными монополиями ведется разговор об отсрочке оплаты пострадавшему от карантина бизнесу коммунальных платежей.

Еще одна угроза, которая коронавирусная инфекция может представлять для рынка коммерческой недвижимости, это остановка строительства будущих объектов. По данным опрошенных «ЭР» экспертов, в Москве, например, неофициально власти уже «разгоняют» строителей, поскольку одновременно на стройке находятся больше 100 человек, что противоречит карантинным мерам. Остановка строительства, по словам участников рынка, прямым образом влияет на сроки сдачи объектов в эксплуатацию, приблизительно в пропорции: месяц простоя — три-четыре месяца задержка ввода здания в строй. И все это на фоне того, что застройщики сегодня пользуются заемными деньгами, за которые платят проценты, а это может влиять на удорожание квадратных метров как жилой, так и коммерческой недвижимости.

«Сейчас мы не понимаем, что будет происходить с рынком, но уже видим, что это напрямую будет связано с тем, что произойдет со строительством в Краснодарском крае. Еще у нас есть опасения, что могут закрыть МФЦ и Росреестры. Каким образом будет проходить регистрация сделок с недвижимостью, если все они уйдут на карантин? Дело в том, что любая сделка регистрируется две-три недели, и если МФЦ и Росреестр закроют даже всего на полтора месяца, потом они просто не справятся с наплывом посетителей, будут большие задержки с выпуском подтверждающих собственность документов, будь то долевое строительство или передача права собственности уже готового объекта. У Росреестра уже сейчас огромные задержки»,— рассказывает Оксана Солдатова.

В то же время, по словам заместителя финансового директора СК «Неометрия» Александра Спасова, если рассматривать ситуацию с точки зрения потребительской сферы, то потенциальным покупателям коммерческой недвижимости пока волноваться не стоит, поскольку удорожание квадратных метров не происходит сразу после изменения курса доллара по отношению к рублю. По мнению эксперта, удорожание коммерческих объектов в итоге может произойти лишь на величину роста стоимости используемых в процессе строительства иностранных материалов и комплектующих, но на это нужно какое-то время, поскольку рынок жилья реагирует на изменение курса доллара позже, чем рынок строительных материалов.

«В нашей компании изначально финансовая модель каждого проекта многоквартирных домов с коммерческими помещениями просчитывается на весь период строительства, в том числе с учетом инфляционных рисков. Поэтому произошедшие изменения на валютном рынке не отразятся на ходе строительства жилых комплексов “Неометрии”. Если рассматривать приобретение коммерческой недвижимости с точки зрения инвестиций, то на сегодняшний день это самая надежная форма сохранения и приумножения собственных денежных средств из множества предложений на финансовом рынке»,— говорит эксперт. ■

В 2020 году в Краснодаре функционируют 16 крупных торговых центров;

Совокупная площадь объектов составляет 803,6 тыс. кв. м GLA;

Обеспеченность торговыми площадями составляет 797 кв. м/1 000 чел. (Исходя из численности населения 1 007 964 человек. По данным оценки численности населения на 1 января 2019 года по муниципальным образованиям Краснодарского края).

Крупнейшие объекты с торговой площадью свыше 100 тыс. кв. м

Название	Год ввода в эксплуатацию	Площадь GLA
OZ Mall	2012	169 00
Красная Площадь	2006 — 2012	142 000
СБС Мегамол	2009	120 600
Мега	2008	101 300
ТЦ Галактика	2009	80 000
Галерея Краснодар	2008	64 800

График ввода торговых площадей в г. Краснодар

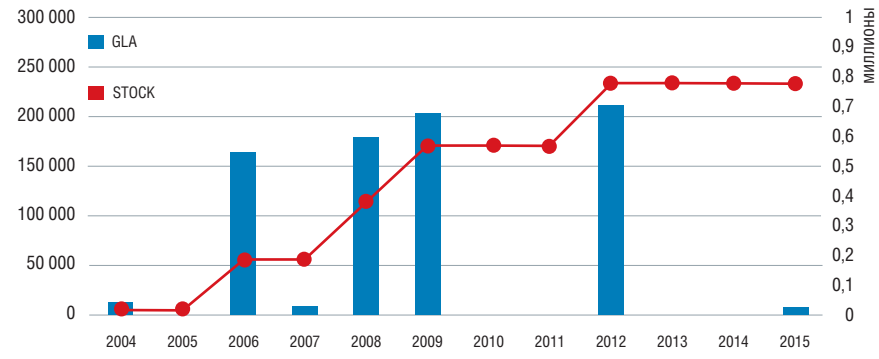
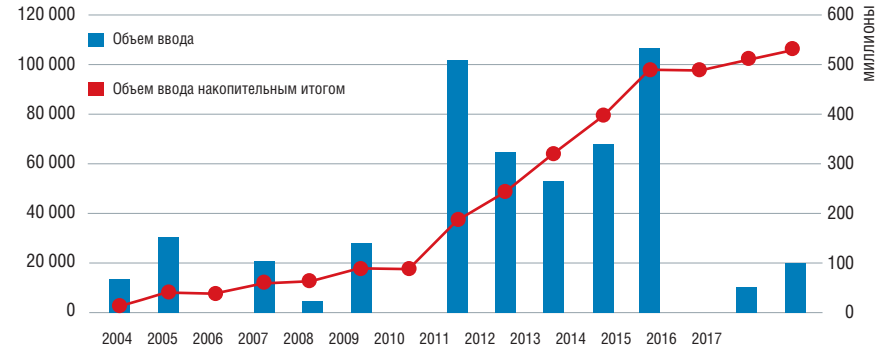


График ввода складских площадей в г. Краснодар



*по данным компании Cushman & Wakefield