

11 → «Покупатели жилья сегментов комфорт и комфорт+ обращают внимание и на другие присущие этому классу жилья характеристики: обеспеченность парковочными местами, транспортные развязки и возможность без проблем выехать из района и вернуться в него, не простаивая в пробках», — говорит господин Казберов.

Господин Платонов говорит, что открытие станции метрополитена в уже обжитом районе Петербурга тут же повышает стоимость жилья примерно на 10%. «Не стоит забывать и о косвенных факторах: создание инфраструктуры и развитие территорий вокруг метро со временем также начнут оказывать влияние на рост стоимости недвижимости», — подчеркивает он.

Впрочем, есть скептики, считающие, что стоимость жилья уже учитывает открытие будущих станций. «Станции метро в Петербурге строятся так долго, что они уже чаще всего давно учтены в стоимости жилья и другой недвижимости. Поэтому считать, на сколько оно подорожало, — бессмысленно», — полагает Екатерина Запороженко, коммерческий директор ГК Docklands Development.

«Даже просто ожидание сказывается на стоимости — это мы видели на примере нашего проекта „Граффити“ в Приморском районе», — подтверждает ее слова Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена».

**МИНУСЫ ЕСТЬ** Марина Агеева, директор по маркетингу ГК «Красная стрела», замечает, что наличие станции метрополитена рядом с домом особенно важно для проектов эконом- и комфорт-класса. Для жителей домов бизнес-класса этот фактор менее значим, однако все равно учитывается покупателями, которые не всегда пользуются личным автомобилем. «Другой вопрос — удаленность метро. Наиболее комфортное расстояние, на мой взгляд, около десяти минут пешком, однако и одна-две остановки общественным транспортом — для Петербурга также приемлемое расстояние. Наличие станции метрополитена прямо под окнами — скорее минус, чем плюс. Крупные станции, а также пересадочные узлы, во-первых, генерируют большое количество пассажиропотока, а во-вторых, имеют очень эклектичную социальную среду, не всегда безопасную», — указывает она.

Впрочем, большинство экспертов все же считает, что отрицательное влияние на жилье близость станций метро оказать не может. Господин Емельянов говорит: «Отрицательно близлежащая станция метро на стоимость жилья не влияет практически никогда. Сбить цены может только появление шумных транспортных объектов (автовокзал, железнодорожная станция с грузовым терминалом), крупной транспортной развязки (многополосная дорога или мост, смотрящий прямо в окна, многоуровневые дорожные магистрали).

Наличие аэропорта рядом может сделать жилье неликвидным. Но новые аэропорты сейчас появляются крайне редко».

Того же мнения придерживается и господин Казберов: «Отрицательное влияние на ликвидность жилья объекты транспортной инфраструктуры оказывают в том случае, если шумная скоростная трасса проходит под окнами уже возведенных домов». Причем он считает, что даже взлетающие и садящиеся самолеты сегодня не способны отпугнуть новоселов: «Чуть более лояльно потребители относятся к близости железнодорожных станций и аэропорта, влияние таких объектов на спрос и ценообразование незначительно».

Однако госпожа Конвей все же верит, что для некоторых классов жилья близость к метро может выступать и негативным фактором. Например, для элитных жилых комплексов — если возникает риск нарушения приватности, уединенности проекта. «Если станция метро служит транспортным узлом, где пересекается несколько линий, то расположение элитного жилья в непосредственной близости априори исключено», — полагает она.

Госпожа Доброхотова вспоминает что в Москве были примеры протестов против строительства станции метро «Беломорская» (в результате станция открылась намного позже намеченного срока: вместо 2015-го — в конце 2018 года и несколько в другом месте), против открытия метро «Ломоносовский проспект» Солнцевской

линии (открыта в 2017 году), сейчас протестами сопровождается строительство отдельной ветки метро в Коммунарку Новой Москвы. «Чаще всего люди опасаются, что метростроение может повлиять на целостность уже построенных зданий, а также того, что усилятся людские потоки», — поясняет она.

Андрей Кугий, управляющий партнер маркетингового агентства «M2Market», замечает, что в Санкт-Петербурге в данный момент наблюдается несколько транспортных проблем: несвязанность улично-дорожной сети города, районы Петербурга разделены как естественными, так и искусственными преградами (в первую очередь, железнодорожными путями); отсутствие развитой сети магистрального общественного транспорта. Метро не является в данном случае решением всех проблем, так как по факту в шаговой доступности от него живет не более четверти всего населения города. «В связи с этим на стоимость квадратного метра в ЖК может влиять наличие крупных автомагистралей вблизи и удобный выезд на них (например ЗСД), развитая сеть наземного транспорта. Причем такие магистрали, как ЗСД (или планируемая к вводу в 2023 году ВСД), могут влиять как в плюс, так и в минус. Если дорога проходит прямо под окнами, ухудшая видовые характеристики и экологическую обстановку района, то и цена метра в таком месте будет ниже», — заключает господин Кугий. ■

# ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ УШЛИ НА САМОИЗОЛЯЦИЮ

## ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2020 ГОДА СНИЗИЛСЯ ДО \$1,3 МЛРД. ОБЪЕМ СДЕЛОК, ЗАКРЫВШИХСЯ ВО ВТОРОМ КВАРТАЛЕ, ОКАЗАЛСЯ МИНИМАЛЬНЫМ ЗА ДВЕНАДЦАТЬ ЛЕТ. ИРИНА КУТОВАЯ

По оценке компании JLL, в первом полугодии 2020 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил \$1,3 млрд, что на 20% ниже результата аналогичного периода предыдущего года (\$1,7 млрд). Основное падение объемов ожидаемо пришлось на второй квартал, в котором было закрыто сделок лишь на \$491 млн, что стало наименьшим значением для соответствующих периодов за всю современную историю рынка, а также кварталным минимумом с октября — декабря 2008 года.

«Негативная динамика обусловлена высокой степенью неопределенности, которая наблюдается на настоящий момент в экономике. Активность инвесторов сосредоточена на анализе перспектив различных сегментов и оценке потенциальных финансовых потоков от объектов инвестирования. Мы ожидаем, что и в третьем квартале данные тенденции продолжатся», — говорит гендиректор JLL в России и СНГ Андерс Лильенстолпе. — Тем не менее динамика ключевой ставки ЦБ РФ, которая была снижена в течение квартала с 6 до 4,5%, приведет к уменьшению стоимости финансирования, что будет способствовать завершению инвестиционных сделок. Сейчас банки заняты в основном работой

с проблемными клиентами, но готовы активно кредитовать новые сделки, что может стать значимым фактором, поддерживающим рост инвестиций».

Сделок с наиболее пострадавшими от кризиса торговыми и гостиничными объектами в первом полугодии практически не было. За первые шесть месяцев 2020 года интерес инвесторов сохранился к площадкам под застройку жилых проектов, доля инвестиций в сектор жилой недвижимости составила большую часть транзакций этого периода (55%). Крупнейшей сделкой стало приобретение ГК «ПИК» участка на севере Москвы под строительство жилого комплекса.

На втором месте — сектор офисной недвижимости, доля которого снизилась до 24% по сравнению с 35% по итогам аналогичного периода 2019 года. Крупнейшими сделками первого полугодия стали покупка структурой компании «Росатом» бывшего здания Минпромторга, а также компанией «Алроса» бизнес-центра на Севастопольском проспекте для собственного размещения.

Тройку лидеров замыкает сектор складской недвижимости, доля которого увеличилась с 6% по итогам первого полугодия 2019 года до 11% в первом полугодии 2020 года. Тем самым поддерживается тренд

на рост интереса к индустриальному сегменту, который стал заметен еще в начале 2020 года.

Вследствие продолжающегося интереса крупных инвесторов к площадкам под застройку жилых проектов в столице, доля Москвы в страновом объеме инвестиций увеличилась до 82% в первом полугодии 2020 года (72% годом ранее), в то время как доля Санкт-Петербурга немного снизилась — с 21 до 18%. Ожидается, что во втором полугодии основная инвестиционная активность будет также сосредоточена на столичном рынке. Сделки с региональными активами (вне Москвы и Санкт-Петербурга) в первые полгода 2020 года составили менее 1%.

Доля сделок с участием зарубежных инвесторов в общем объеме транзакций снизилась до 8% (с 12% по итогам аналогичного периода 2019 года), отражая глобальный тренд уменьшения объема иностранных инвестиций в мире на фоне пандемии. Поскольку закрытие значимых сделок с участием иностранных игроков до конца 2020 года не ожидается, то показатель может продолжить снижение.

Микаэл Казарян, член совета директоров и руководитель группы инвестиций и развития бизнеса компании JLL, комментирует: «Вместе с некоторым ослабле-

нием ограничительных мер мы замечаем восстановление интереса инвесторов. Например, растет активность в складах и внутригородской логистике, при этом большинство игроков все еще ориентировано на поиск специальных ситуаций. Ожидаемое снижение стоимости фондирования после очередного уменьшения ключевой ставки ЦБ может стать новым драйвером роста объема инвестиционных сделок на рынке коммерческой недвижимости».

На настоящий момент ориентиром для рынка аналитики JLL считают ставки капитализации в Москве в диапазонах 8,5–10% для офисов и торговых центров, 11–12% для складов; в Санкт-Петербурге — 9–11% для офисов и торговых центров, 11–12,5% для складов. ■

**ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ (МЛРД \$)**



ИСТОЧНИК: JLL