

# КОММЕРЦИЯ ПЕРЕСТРАИВАЕТСЯ

ПО ОЦЕНКАМ ЭКСПЕРТОВ, СТАВКИ ПО АРЕНДЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КРАСНОДАРЕ ЗА ВРЕМЯ ПАНДЕМИИ УПАЛИ НА 10–20%. ПРИ ЭТОМ СОБСТВЕННИКИ ПЛОЩАДЕЙ НЕ СПЕШАТ ИХ ПРОДАВАТЬ И РАССЧИТЫВАЮТ НА ДАЛЬНЕЙШИЙ РОСТ ЦЕН ПОСЛЕ ОЖИВЛЕНИЯ РЫНКА. ОЖИДАЕТСЯ, ЧТО К ПРЕЖНИМ ПОКАЗАТЕЛЯМ ОН ВЕРНЕТСЯ К НАЧАЛУ 2021 ГОДА. МИХАИЛ ЛУКАШОВ



ФОТО: ОЛЕГ ХАРСЕВ

Рынок аренды и покупки коммерческой недвижимости в Краснодаре переживает серьезные изменения, заявляют эксперты. Связано это с двумя тенденциями. Во-первых, не весь городской бизнес пережил коронавирусные ограничения (в апреле Краснодарский край закрыли на карантин). Особенно пострадал непродовольственный ритейл, а также заведения общественного питания и сферы услуг. Во-вторых, свою политику были вынуждены менять собственники коммерческих помещений, поскольку часть арендаторов покинули площадки, а остальные стали выбирать их по другим принципам.

По данным исследования IT-компании «Эвотор», в июне посещаемость торговых центров в Краснодаре (их открыли 15 июня) составила от 70 до 80% от докарantinного показателя. Это больше, чем в ряде других российских городов (например, в Екатеринбурге — 36%, в Санкт-Петербурге — 34%, а в Казани — 28%), но меньше, чем в Тюмени, Севастополе и Ижевске (84–94%). Отчасти это связано с тем, что где-то торговые центры открыли раньше, а где-то позже. Кроме того, хотя сами ТЦ в Краснодаре заработали, многие арендаторы до сих пор не открыли свои магазины, что также сдерживает рост потока посетителей в торговых центрах.

Торговля — одна из основных статей дохода городского бюджета. Краснодар является крупнейшей торговой площадкой на юге страны. По данным мэрии, в кубанской столице сосредоточено порядка 39% всего розничного товарооборота края и 35% оборота общественного питания. В связи с этим ранее в муниципалитете рассчитывали на рост оборотов в этих сферах: в 2020 году они должны были составить около 587 млрд руб. в общественном питании и 28 млрд руб. в розничной торговле, а в 2021 году — 629 и 30,6 млрд руб. соответственно. Кроме того, как заявлял мэр Евгений Первышов, доходы с налоговых поступлений от малого и среднего бизнеса формируют до 30% собственных поступлений в бюджет.

При этом специфика Краснодара заключается в том, что в связи с большими объемами строительства крупную долю на рынке занимают коммерческие площади, возводимые застройщиками в собственных жилых комплексах. Помимо этого, большая доля у площадей в бизнес-центрах и торгово-развлекательных комплексах.

**ВЕРНУЛИСЬ НЕ ВСЕ** По словам руководителя департамента коммерческой недвижимости компании «Дарстрой» Вадима Хачатряна, средняя стоимость аренды недвижимости за

последние три месяца не изменилась, однако арендодатели готовы предоставлять арендные каникулы и рассматривать отсрочки платежа. «Многие арендаторы в период карантина, действительно, оказались в затруднительном положении. И мы пошли им навстречу: предоставили отсрочки платежей, скидки на арендную плату и оплату коммунальных услуг, временно приостановили взимание стоимости по дополнительным услугам, например за парковочные места», — пояснил представитель собственника.

Очевидным итогом самоизоляции стал переход многих компаний на удаленный формат работы, что позволило им сократить свои расходы. Однако, поскольку не все виды бизнеса способны существовать в таком виде, после снятия ограничительных мер (на Кубани карантин отменили 18 июня) многие арендаторы вернулись в офисы.

Директор по развитию делового центра AVM-Orsetto Наталья Симоненко рассказала, что компании на протяжении последних лет удается поддерживать стопроцентный уровень загрузки площадей коммерческих объектов. «То есть спрос на качественную офисную недвижимость в городе достаточно высок. Под качеством подразумевается не только уровень самого здания и сдаваемых площадей, но и наличие парковочных

**В ИЮНЕ ПОСЕЩАЕМОСТЬ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ В КРАСНОДАРЕ (ИХ ОТКРЫЛИ 15 ИЮНЯ) СОСТАВИЛА ОТ 70 ДО 80% ОТ ДОКАРАНТИННОГО ПОКАЗАТЕЛЯ**

мест, качество работы управляющей компании, развитая инфраструктура, комфорт арендаторов и их гостей на всей территории объекта», — пояснила госпожа Симоненко. По ее словам, ситуация с коронавирусом и карантином поставила в непростую ситуацию как арендаторов, так и арендодателей. Поскольку деятельность компании напрямую связана с получением арендных платежей, она решила предоставить арендаторам скидки, что позволило сохранить их пул без потерь.

Как рассказал руководитель отдела коммерческой недвижимости «Черноморской финансовой компании» Владимир Жаринов, среди компаний, отказавшихся продлевать аренду, оказались турфирмы, языковые школы и ряд других предприятий, руководители которых поняли, что вряд ли смогут в ближайшее время вновь запустить бизнес в прежнем формате. В итоге, по оценке господина Жаринова, рынок аренды коммерческой недвижимости в Краснодаре упал на 15–20%.

**ИЗ ОКРАИН В ЦЕНТР** Еще одна тенденция — переезд бизнеса с окраин в освобожденные площади в центре города. При этом