

«ПАНДЕМИЯ ЗАПУСТИЛА ЦЕПОЧКУ ВАЖНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ, КОТОРЫЕ КАРДИНАЛЬНО ПОВЛИЯЛИ НА ЭКОНОМИКУ И СОЗНАНИЕ ЛЮДЕЙ»

ПАНДЕМИЯ И ВВЕДЕНИЕ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ, ПОЖАЛУЙ, ОКАЗАЛИ САМОЕ СЕРЬЕЗНОЕ ВЛИЯНИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В ПРОШЛОМ ГОДУ. GUIDE ПОИНТЕРЕСОВАЛСЯ У ЧИТАТЕЛЕЙ, БЫЛИ ЛИ ЕЩЕ СОБЫТИЯ, КОТОРЫЕ ЗАМЕТНО ОТРАЗИЛИСЬ НА РЫНКЕ.

ЕКАТЕРИНА КОСАРЕВА,
управляющий партнер аналитического агентства WMT Consult:
— Большая часть событий в сфере недвижимости вызвана пандемией если не прямо, то опосредованно. В прошлом году девелоперы массово скупали земельные участки. Таких сделок в 2020 году было в три раза больше, чем в 2019 году. Деньги пришли к застройщикам от сделок по льготной ипотеке. Застройка на выкупленных территориях будет масштабной. Приток средств был необходим для строительства из-за соблюдения 214-ФЗ (счета эскроу, проектное финансирование). Повышенный интерес наблюдался к складским объектам. Это связано с переходом в онлайн и востребованностью не торговых помещений с витриной, а имен-

но складов. Всплеск спроса связан с уходом бизнеса из офлайна в онлайн. Еще одна тенденция, которая оформилась в 2020 году, — редевелопмент. Активно застраивается район Черной речки на месте бывшей промышленной зоны. Это затратно, но интерес к такого рода проектам будет расти. Новое жилье в городе близко к историческому центру — ограниченное предложение.

НАТАЛЬЯ ОСЕТРОВА,
руководитель проекта города-курорта Gatchina Gardens:
— Я бы отметила окончание адаптации рынка к эскроу-счетам и работе с проектным финансированием. Большинство игроков приспособились к эскроу, хотя, по данным ДОМ.РФ, в 2020 году в горо-

де по эскроу строилось только 30–40% жилья. Многие держались за схемы работы «строить за собственные средства» или продавать на полной готовности на 40–50% дороже. Далеко не все смогли успешно работать по такой схеме, договориться с банками не получилось, и в итоге мы видели исход с рынка малых и средних застройщиков. Еще одной тенденцией стал ощутимый рост цен на жилье: эскроу, пандемия, дефицит предложения разогнали рост стоимости «квадрата» до 20–25%.

ЕКАТЕРИНА ЗАПОРОЖЧЕНКО,
коммерческий директор Docklands Development:
— Одними из важных факторов, всегда оказывающих влияние на рынок, стали

рост курса валют и нестабильная экономическая ситуация. Еще до начала пандемии тенденция к повышению цен на недвижимость была очевидна: многие материалы застройщики закупали за границей и рост себестоимости строительства был неизбежен.

Пандемия лишь усугубила ситуацию: закрытые границы, сложность доставки, сжавшийся трудовой рынок из-за массового отъезда мигрантов. Сегодня можно только надеяться на то, что экономика начнет расти, а курс будет оставаться стабильным. В противном случае дальнейший рост цен на недвижимость неизбежен, ведь даже снизившийся спрос не позволит застройщикам продавать жилье ниже себестоимости. → 18

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ УХОДИТ В УЗКИЙ ПРОФИЛЬ

В 2020 ГОДУ РЫНОК КАЧЕСТВЕННОЙ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОПОЛНИЛСЯ ТРЕМЯ ТОРГОВЫМИ ЦЕНТРАМИ СОВОКУПНОЙ ПЛОЩАДЬЮ 127 ТЫС. КВ. М — ЭТО РЕКОРДНОЕ ЗНАЧЕНИЕ ЗА ПОСЛЕДНИЕ СЕМЬ ЛЕТ. БОЛЬШУЮ ЧАСТЬ НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ СФОРМИРОВАЛИ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. В 2021 ГОДУ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ПЛАНИРУЕТСЯ ОТКРЫТЬ ЕЩЕ ЧЕТЫРЕ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРА.

РОМАН МАСЛЕННИКОВ

Такие данные приводит компания Colliers. По данным аналитиков компании, прошлогодний ввод стал рекордным за последние семь лет. Так, в 2020 году были открыты мебельный центр «Кубатура» (GLA 110 тыс. кв. м), третья очередь «Outlet Village Пулково» (GLA 5 тыс. кв. м) и районный культурно-досуговый центр Green Park (GLA 12 тыс. кв. м). За счет роста объема предложения обеспеченность жителей Санкт-Петербурга торговыми площадями увеличилась и достигла 596 кв. м на 1000 жителей в 2020 году, тогда как в 2019 году она составляла 574 кв. м.

По данным Maris, арендопригодная площадь качественных торговых объектов Санкт-Петербурга на конец 2020 года составляет 4,08 млн кв. м и включает в себя торгово-развлекательные центры, гипермаркеты и специализированные торговые объекты. Структура предложения по местоположению существенно не меняется в течение нескольких последних лет. Лидирует Приморский район, в котором функционирует 15% торговых центров, на втором месте — Московский район с

долей 14%. Замыкает тройку лидеров Выборгский район Санкт-Петербурга — 11%.

Аналитики Colliers отмечают, что 2020 год стал вызовом для сегмента торговой недвижимости. Помимо общего снижения покупательской активности из-за экономической нестабильности и пандемии, значимую роль в работе торговых центров сыграли ограничения, вводимые администрацией Санкт-Петербурга: существенная часть арендаторов ТЦ была закрыта с 28 марта по 27 июля. Самыми уязвимыми профилями арендаторов стали сегменты общественного питания и кинотеатры. Например, кафе и ресторанам было разрешено возобновить работу только в сентябре, а в конце ноября деятельность арендаторов этого профиля снова была под запретом. В результате действия ограничительных мер во втором квартале трафик торговых центров упал на 85% по сравнению с аналогичным периодом 2019 года. Однако по мере снятия ограничений посещаемость торговых центров восстанавливалась и в четвертом квартале составила около 70% от показателей октября — декабря 2019 года.

По данным Maris, в 2020 году в Санкт-Петербурге оборот розничной торговли упал на лишь 2% по сравнению с показателем 2019 года и составил 1,515 трлн рублей. Несмотря на сложную ситуацию, обусловленную пандемией и ограничительными мерами, торговым центрам удалось сдержать резкий рост уровня вакантности благодаря активным переговорам арендаторов и арендодателей. По данным Colliers, в 2020 году доля свободных площадей в торговых центрах составила 5,1% в среднем по рынку и 2,4% — в наиболее качественных объектах.

«2020 год наметил две важные тенденции на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга. Во-первых, пандемия и изменение потребительских привычек еще более подчеркнули необходимость реконцепции торговых центров. Сейчас как никогда собственникам торговых центров приходится бороться за посетителя. По данным Colliers, более 68% классических торговых центров (или 1,4 млн кв. м) были построены более десяти лет назад и не проводили обновлений. В ближайшие

годы мы увидим развитие этого направления», — отмечает Ирина Царькова, директор департамента торговой недвижимости Colliers. — Во-вторых, мы наблюдаем тенденцию роста числа районных торговых центров. В 2020 году основной объем нового предложения сформирован специализированными торговыми центрами, в то время как число классических ТЦ увеличивается, в основном, за счет районных форматов. Жилищные девелоперы в рамках создания комфортной среды уделяют внимание торговой составляющей, что, безусловно, позитивная тенденция для рынка».

В 2019 году был открыт ТЦ в составе жилого комплекса «Солнечный город», в 2020 году — культурно-досуговый центр Green Park в Славянке. В 2021 году ожидается открытие ТРК «Спутник» в Невском районе. Всего на 2021 год запланировано открытие четырех торговых центров общей площадью 42,5 тыс. кв. м. Так, заявлены к открытию ТРК «Спутник», четвертая очередь ТРК «Заневский Каскад», вторая очередь Fashion House Outlet и ТК «Солнечный город». ■

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ