

«В 2020 году доходность предпринимателей снизилась. Также снизилась доходность арендного бизнеса. Помимо всего прочего, на снижение доходности коммерческой недвижимости влияет увеличивающаяся ставка налогообложения на нежилые объекты», — заметил директор «КД-консалтинг».

Напомним, во время режима самоизоляции в апреле многие предприятия прекратили или ограничили деятельность, в частности закрылись торговые центры и магазины, за исключением продуктовых и торгующих детскими, аптечными и прочими товарами. Смягчение режима началось в мае, когда краевые власти разрешили работать небольшим непродовольственным магазинам. ТЦ полностью открылись в июле.

Весной и летом 2020 года большинство собственников помещений давали скидки и арендные каникулы арендаторам, рассказала гендиректор УК «Труменс-групп» (управляет ТЦ «Галерея») Елена Денисова. По ее словам, дисконт мог достигать 30–40% от обычной платы в зависимости от сферы деятельности арендодателя — так владельцы площадей хотели сохранить арендаторов в кризис. Сейчас почти все они вернулись к доковидным ставкам и испытывают трудности с заполнением пустующих помещений.

По оценкам аналитиков PAN City Group, ограничительные меры, падение покупательской способности привели к снижению спроса на торговые площади более чем на 20%, падение спроса на офисные помещения достигало 20%.

СКЛАДСКАЯ УСТОЙЧИВОСТЬ На фоне ограничений 2020 года самым устойчивым сегментом на рынке оказалась складская недвижимость. Эксперты BG говорят, что интерес к аренде и покупке складов для бизнеса вырос на 30%. «Пандемия ускорила темпы роста дистанционных продаж — предприятия увеличивают именно складские мощности для обеспечения логистики онлайн-продаж. Покупку складов стали рассматривать как более серьезное вложение», — подчеркивают аналитики PAN City Group.

В PAN City Group считают, что в перспективе в Перми будут востребованы высокотехнологичные объекты, в том числе автоматизированные, мультитемпературные, распределительные и фулфилмент-центры, которые можно построить, только обладая глубокой экспертизой и мощными ресурсами. Сегмент может развиваться в ответ на увеличение объемов онлайн-продаж и за счет строительства складов под нужды компаний.

Пока же этот рынок в регионе, по словам гендиректора АН «Респект» Алексея Ананьева,



УСКОРЕНИЕ ТЕМПОВ РОСТА ДИСТАНЦИОННЫХ ПРОДАЖ СПРОВОЦИРОВАЛО ИНТЕРЕС К СКЛАДСКИМ ПОМЕЩЕНИЯМ

представлен в основном устаревшими объектами советских времен, современных логистических комплексов не хватает.

БОЛЬШАЯ РАСПРОДАЖА Господин Ананьев обратил внимание, что в минувшем году на рынке было немало сделок по продаже объектов после банкротства юридических и физических лиц. Например, во второй половине года на торгах за 30 млн руб. продали БЦ на ул. Усольской, 15 — бывший актив строительной группы «Классика», находящейся в банкротстве. Изначальная цена объекта составляла 90 млн руб., но потом снизилась втрое. Таких цен раньше никогда не было, заметил Алексей Ананьев.

В качестве главных событий на рынке коммерческой недвижимости аналитики PAN City Group называют продажу компании «Екатеринбург-Хоум» головного офиса «Ростелекома» на ул. Ленина, 68 (последняя публичная цена была около 290 млн руб.). В здании откроют БЦ «Попов». Владелец «Сорбента» и «Нефтехимпрома»

Владимир Матыцин выкупил здание пустовавшего больше десяти лет автоцентра на шоссе Космонавтов, 427 (цена неизвестна), здесь появится логистический или торговый центр с АЗС. «Орсо групп» на торгах купила участок с бывшим салоном «Экс-авто» по улице Елькина, 14 (74 млн руб.), площадку используют под строительство жилья. Западно-Уральский машиностроительный концерн на аукционе за 87 млн руб. реализовал свою штаб-квартиру в Перми, на ул. Ленина, 63, владельцу компании «Уралподшипник-Пермь» Леониду Панченко, объект могут использовать под офис компании. Кроме того, в апреле стартовало строительство крупного МФЦ «Эспланада» на Петропавловской улице, 73а. В здании расположатся магазины, в частности продуктовый супермаркет «Перекресток», а также кинотеатр, парк развлечений для детей, фудкорт, гостиница и прочее.

БЕЗ ОПТИМИЗМА У экспертов и участников рынка нет оптимистичных ожиданий от рынка

коммерческой недвижимости. Алексей Ананьев из АН «Респект» полагает, что в первой половине года отрасль будет стагнировать. «Сейчас ситуация стабильности устроила бы всех — и арендодателей, и арендаторов, но уверенности в ней ни у кого нет. Ни роста цен, ни изменения спроса ожидать не стоит», — говорит господин Ананьев.

«После любой встряски рынку необходим период затишья, резких перепадов не ожидается. Рынок сохранит равновесное состояние — мы не будем наблюдать всплеска спроса или предложения», — отмечает и директор Research & Decisions Регина Давлетшина.

Аналитики PAN City Group ожидают, что в 2021 году в связи с падением финансовой устойчивости предприятий и увеличением доли свободных площадей объем предложения вырастет на 10%. Увеличится число сделок на рынке торгов залоговой недвижимости. Спрос снизится на 10%, а собственники бизнес-центров, стараясь оставаться конкурентоспособными, продолжат снижать ставки аренды, доходя до 10%, а то и до 20%. ■

ЕВГЕНИЙ ДЁМКИН: «ДОМ НА БУЛЬВАРЕ — НОВОЕ СЛОВО ОТ ПЗСП»

В центре Перми строится концептуальный дом с уникальным решением придомовой территории.

Проект дома на бульваре Гагарина разрабатывался группой компаний «ПЗСП» несколько лет. Как рассказал генеральный директор предприятия Евгений Дёмкин, в новом объекте сконцентрированы как современные наработки в сфере жилищного строительства, так и тради-

ционные ожидания покупателей.

«В первую очередь мы детально проработали вопросы безопасности и комфорта», — говорит Евгений Николаевич. — Нам удалось воплотить мечту многих семей о «дворе без машин», предусмотрев сквозные подъез-

ды — один выход из которого ведет к игровой и спортивной площадке, а другой — к парковке».

Кроме того, высокий уровень безопасности обеспечивается встроенным видеонаблюдением «от застройщика» — предусмотрена установка камер вдоль всего периметра дома, а также в лифтах и холлах. Технологичные решения позволяют каждому жильцу подключиться к камерам и наблюдать за происходящим в их доме с любого мобильного устройства в любой точке. А домофоны обладают системой распознавания лиц жильцов (Face ID). «Даже если ребенок потерял ключ или задержался на прогулке во дворе, родители могут всегда удостовериться, что

с ним все в порядке, и обеспечить доступ в дом дистанционно», — добавляет Евгений Дёмкин.

Продолжая исполнять мечты мам, ПЗСП спроектировал в новом доме специальные теплые помещения для хранения колясок и велосипедов — в каждом подъезде. Гулять на этих колясках и велосипедах можно будет прямо возле дома — во дворе запланирована настоящая прогулочная тропа со смотровой площадкой.

«Особое внимание мы также уделяем к комфорту самих квартир, — замечает гендиректор компании. — Все современные тренды — о том, чтобы жилье было просторным, удобным, но продуманным и компактным.

Отсюда — большие кухни-гостиные, гардеробные комнаты, несколько санузлов, комфортные лоджии». От входа в подъезд до лифта обеспечен безбарьерный доступ — без ступенек, пандусов и подъемников. А отделка холлов выполняется по уникальному дизайну-проекту.

Одно из самых заманчивых преимуществ «Дома на Бульваре» — это, конечно, его расположение. С верхних этажей открывается потрясающий вид на город. Такие квартиры «разлетелись» в первую очередь, но, по словам застройщика, в продаже еще есть несколько вариантов.

«Каждый новый дом — лучшее предыдущего», — так говорили директора ПЗСП много лет назад, так говорят



и сейчас. И по убеждению сегодняшнего руководителя предприятия Евгения Дёмкина, останавливаться на достигнутом нельзя, ведь строительство жилья — это всегда отклик на желания и ожидания будущих новоселов: «Новоселье — это всегда долгожданное и волнительное событие, и наша задача как строителей — сделать все, чтобы воплотить мечту семей об их счастливым доме».



Проектная декларация — на сайте наш.дом.рф. Застройщик: ООО «Спецстрой «Бульвар Гагарина, 18».