

парка «Север-4». На снижение заинтересованности зарубежных игроков в российском рынке все еще влияют пандемийные ограничения и волатильность национальной валюты. Ожидается, что в 2021 году и в следующие несколько лет основную активность на российском рынке инвестиций в недвижимость будут формировать локальные игроки, а доля вложений зарубежных инвесторов не будет превышать 10% от общего объема.

Во втором квартале нижняя граница диапазона ставок капитализации на премиальные складские активы снизилась с 10 до 9,75%, в связи с чем средний показатель достиг минимального значения с 2007 года. В офисном и торговом сегментах изменений во втором квартале 2021 года не зафиксировано. На данный момент ставки капитализации находятся в диапазоне 9–10% для премиальных офисных активов, а для торговых объектов держатся на уровне 9,5–11%.

Подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является стремлением к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

Алексей Новиков отмечает: «Позитивная динамика показателей рынка инвестиций в недвижимость РФ в первом полугодии 2021 года позволяет прогнозировать высокие годовые результаты, практически на уровне допандемийных. Несмотря на сдержанные объемы инвестирования в отдельные сегменты, коронакризис открыл новые возможности для инвесторов. Структура спроса в аспекте как сегментов, так и портрета инвестора меняется. Помимо очевидного лидерства площадок под девелопмент, особенно заметна популяризация инвестирования в складские объекты, которые стали привлекательными даже среди крупных инвестиционных фондов, ранее предпочитавших офисные или торговые активы. Появляются новые игроки рынка, например, фонды, управляющие средствами физических лиц и открывающие для них возможности инвестирования в крупные недвижимые активы. Несмотря на оживление рынка, результаты второго полугодия могут оказаться более сдержанными из-за нескольких факторов. Во-первых, ввиду повышения ключевой ставки ЦБ РФ до 5,5%, из-за чего можно ожидать роста стоимости заемного финансирования. Во-вторых, в связи с пересмотром условий льготного кредитования малого и среднего предпринимательства по программе „ключевая ставка ЦБ РФ + 2,75 п. п.“: теперь предельный объем кредитов для малых и микропредприятий будет снижен с 2 млрд рублей до 200 и 500 млн рублей соответственно, а срок кредитов на пополнение оборотных средств будет сокращен с трех лет до одного года. В целом результаты текущего года ожидаются на уровне не ниже показателей последнего десятилетия: 250–270 млрд рублей. Тем не менее возможность введения новых ограничительных мер, которая усиливалась в мае и июне, а также наличие сдерживающих факторов, связанных с заемным финансированием, могут изменить столь позитивный вектор рынка в этом году». ■

УРАВНОВЕСИТЬ СПРОС

СТРЕМИТЕЛЬНЫЙ РОСТ ЦЕН НА НОВОСТРОЙКИ СТАЛ ПРИЧИНОЙ ПОВЫШЕНИЯ ИНТЕРЕСА ПОКУПАТЕЛЕЙ К ВТОРИЧНОМУ РЫНКУ ЖИЛЬЯ. ЭТО КАСАЕТСЯ КАК САМЫХ ДЕШЕВЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ — КОМНАТ В КОММУНАЛКАХ, ТАК И «НОВОЙ ВТОРИЧКИ». ВМЕСТЕ С ТЕМ ЭКСПЕРТЫ ГОВОРЯТ, ЧТО РЫНОК ПОСТЕПЕННО ПРИХОДИТ К РАВНОВЕСИЮ И СТОЛЬ ВЗРЫВНОГО РОСТА СПРОСА, КАК ОТМЕЧАЛСЯ В КОНЦЕ ПРОШЛОГО ГОДА, ВРЯД ЛИ СТОИТ ОЖИДАТЬ.

МАРИЯ КУЗНЕЦОВА

О том, что по итогам первого полугодия 2021 года вторичный рынок Петербурга возвращается к стандартным показателям после периода взрывного спроса в четвертом квартале 2020-го, говорится в исследовании агентства «Петербургская недвижимость» (входит в Setl Group). Как отмечают эксперты агентства, во втором квартале текущего года объем продаж был на 12% выше, чем во втором квартале 2020 года во время режима самоизоляции.

При этом сохраняются типы жилья, спрос на которые по-прежнему очень высок. Среди них — комнаты в старом фонде и старых кирпичных домах. «Однокомнатные хрущевки и брежневки, которые буквально сметали с рынка осенью и в конце прошлого года, в этом году теряют свою популярность из-за очень высоких цен. Уже начиная с февраля текущего года мы стали фиксировать смещение интереса в сторону комнат, которые для многих покупателей в ситуации с ограниченным бюджетом остаются единственной доступной недвижимостью. Клиенты рассматривают в первую очередь самые бюджетные варианты — например, комнаты площадью 12–13 кв. м в так называемых „кораблях“ или в старых панельных домах за 1,5 млн рублей», — комментирует ситуацию Сергей Дроздов, генеральный директор агентства «Петербургская недвижимость» (Setl Group).

Вторичный рынок Петербурга традиционно растет вслед за первичкой, замечает Катерина Соболева, вице-президент Bescar Asset Management. «Назвать средние показатели довольно сложно: стоимость квадратного метра сильно разнится от проекта к проекту. Зачастую это происходит еще и из-за того, что собственники сами решают, за сколько будут продавать жилье, но при этом не учитывают текущие рыночные цены», — отмечает она. По словам госпожи Соболевой, сейчас инвесторы стали реже вкладываться в новостройки, несмотря на различные льготные программы. «Новое жилье настолько подорожало, что покупать готовые проекты стало выгоднее: во-первых, это дешевле, а во-вторых — в такие квартиры можно сразу переехать или, например, начать сдавать их в аренду», — говорит она. Эксперт считает, что, как и на жилье в новостройках, цены на вторичное жилье продолжат постепенно ползти вверх.

При этом нельзя забывать, что вторичка — это не только старые объекты и комнаты в коммуналках, но и «бывшие» новые проекты, возраст которых может быть равен минимальному сроку владения. «Впрочем, спросом пользуются и те, и другие проекты. Определяющую роль в большинстве



АЛЕКСАНДР КОРЖКОВ

НОВОЕ ЖИЛЬЕ НАСТОЛЬКО ПОДРОЖАЛО, ЧТО ПОКУПАТЬ ГОТОВЫЕ ПРОЕКТЫ СТАЛО ВЫГОДНЕЕ: ВО-ПЕРВЫХ, ЭТО ДЕШЕВЛЕ, А ВО-ВТОРЫХ — В ТАКИЕ КВАРТИРЫ МОЖНО СРАЗУ ПЕРЕЕХАТЬ

случае играет цена. Также важны локация, размер лота, общее состояние объекта, наличие инфраструктуры и другие факторы», — заключает госпожа Соболева.

По мнению Елизаветы Конвей, директора департамента жилой недвижимости Colliers, резкий рост цен на фоне введения льготной ипотеки, безусловно, стал триггером смещения спроса в сторону вторичного рынка жилья, особенно «новой вторички».

«Одновременно „старая вторичка“ приобрела особую актуальность. Она настолько конкурентоспособна, что покупатель несколько раз подумает, в каком количестве метров жить: он выбирает между высокой ценой относительно небольшой площади в новом комплексе или большим метражом в старом доме. При этом с точки зрения комфортного проживания разница между „старой“ и „новой“ вторичкой не феноменальна», — считает госпожа Конвей. Отличаются эти дома, по большому счету, только наличием паркинга, а если мы говорим про комфорт-класс — там еще меньше различий.

По данным агентства «Петербургская недвижимость», «старая вторичка» с начала года подорожала на 10,8%, до 137,8 тыс. рублей за квадратный метр в среднем, а «новая вторичка» в Петербурге — на 11,4%, достигнув значения в 174,4 тыс. рублей. По некоторым другим типам квар-

тир наблюдается еще большее подорожание. Например, стоимость двухкомнатных брежневок в Калининском районе увеличилась в среднем на 21% за полгода, однокомнатные квартиры в Лахте подорожали на 22%, а студии в домах «новой вторички» в Красносельском районе — на 19%.

Госпожа Конвей полагает, что данный тренд однозначно будет продолжаться. «Может быть, с не самой высокой динамикой, но вторичка наконец оказалась „подсвеченной альтернативой“», — говорит госпожа Конвей. По ее мнению, во втором полугодии 2021 года она продолжит составлять хорошую конкуренцию, несмотря на то, что на вторичном рынке цены также подтягиваются за счет возрождения интереса к этому рынку.

Сергей Дроздов полагает, что роста спроса стоит ждать в сентябре-октябре, поскольку в настоящее время имеет место период отпусков и, как следствие, жилищный вопрос для большинства людей отложен на осень. Однако эксперт сомневается, что спрос достигнет объемов четвертого квартала 2020-го. «Мы постепенно возвращаемся в ситуацию 2018–2019 годов, в период спокойного равновесного рынка. Цены могут колебаться от месяца к месяцу, но в целом в ближайшей перспективе они сохранятся на нынешнем уровне и на уровне прошлого года», — подчеркивает господин Дроздов. ■