

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

- 1. МАКСИМ ЛЕВЧЕНКО,**
управляющий партнер УК «Форт Групп»
- 2. АНДРЕЙ ЛУШНИКОВ,**
председатель совета директоров ГК «Бесть»;
- АНДРЕЙ ФОМЕНКО,**
президент АО «Финансовая холдинг-компания „Империя“»
- 3. ИГОРЬ ВОДОПЬЯНОВ,**
управляющий партнер УК «Теорема»

В ГОЛОСОВАНИИ ТАКЖЕ УЧАСТВОВАЛИ

- ДМИТРИЙ АБРАМОВ,** партнер Jensen Group
- АЛЕКСАНДР БОБКОВ,** исполнительный директор АО «Газпромнефть Восточно-Европейские проекты»
- ЮРИЙ БОРИСОВ,** управляющий партнер «АйБи Групп»
- ДАРЬЯ ВЕТРОВА,** генеральный директор ТЦ «Невский центр»
- ВЛАДИМИР ДОРОФЕЕВ,** основатель и генеральный директор сети коворкингов «Практик» и OFIX
- ДМИТРИЙ ЗУБКОВ,** генеральный директор ТЦ «Галерея»
- ИГОРЬ ЛЕЙТИС,** президент холдинга «Адамант»
- АННА ПАНОВА,** генеральный директор АО «БТК Девелопмент»
- ВЛАДИМИР СВИНЬИН,** председатель правления «Охта Групп»
- ПАТРИК СЪОБЕРГ,** региональный директор SRV в России
- ЗЗГЮР ЗЙРИДЖЕ,** член совета директоров компании Renaissance Development

КАНДИДАТУРЫ. ДОБАВЛЕННЫЕ УЧАСТНИКАМИ ПРОЕКТА В ХОДЕ ГОЛОСОВАНИЯ

- ЭДУАРД ТИКТИНСКИЙ,** президент группы RBI

ВЛОЖЕНИЯ

24 → По итогам 2020 года с помощью социальных выплат в рамках целевых программ жилищные условия улучшили 4004 семьи, в том числе 775 — по программе расселения коммуналок. На это был направлен почти 1 млрд рублей. В октябре 2021 года власти Петербурга заявили, что в течение ближайших трех лет готовы выделить на их расселение 9,6 млрд рублей. На эти средства может быть расселено около 5 тыс. квартир.

По данным Жилищного комитета Петербурга, на начало 2021 года в городе было примерно 65,5 тыс. таких объектов. Если за три года удастся расселить примерно 5 тыс. из них, то на расселение всех коммуналок потребуются 39 лет.

ДОЛЕВОЙ ПОТЕНЦИАЛ По словам вице-президента Vecar Asset Management Катерины Соболевой, спрос на комнаты в коммунальных квартирах растет, поскольку на данный момент это самое дешевое жилье. «Первичка сильно подорожала, вторичка — следом за ней. У комнат цена входа заметно меньше, поэтому спрос на них стабильный. Весной мы наблюдали всплеск, несмотря на то, что комнаты тоже подорожали примерно на 25%», — рассказывает она. Средняя цена будет зависеть от местоположения комнаты: самый дорогой квадратный метр в Петроградском районе — примерно 150 тыс. рублей, в Красносельском районе стоимость «квадрата» превышает 100 тыс. рублей.

Эксперт констатирует, что преимущество инвестиций в коммунальные квартиры — дешевый вход, кроме этого, доходность превышает 10%. Для сравнения, однокомнатные квартиры приносят около 6% годовых. «Расселение — дело добровольное, так что риск невыполнения программы есть, — полагает госпожа Соболева. — Причин может быть много: нравится, что дом находится в центре, комната сдается хорошо, нет желания собирать кипы документов, можно расселить остальные комнаты самостоятельно, нет денег на новое хорошее жилье».

Люди склонны пользоваться тем продуктом, к которому привыкли. Это касается и инвестиционных инструментов, утверждает президент группы RBI Эдуард Тиктинский. «Несмотря на то, что уже не первый год бурно развивается рынок сервисных апартаментов, формат которого изначально „заточен“ на то, чтобы недвижимость работала как инвестиция, многие инвесторы в недвижимость продолжают вкладывать „по старинке“ — предпочитают более проверенные и понятные им форматы. Притом, что это в разы более хлопотные инвестиции, требующие непосредственного участия, сил и времени. Выгоднее и удобнее — продать эту морально устаревшую недвижимость и вложить средства в современный продукт», — считает он.

В практике RBI были проекты, которые предусматривали расселение аварийных зданий, один из последних случаев — на Пискаревском проспекте, где компания реализовывала проект жилых комплексов «Четыре горизонта» и «Дом на излучине Невы». «Основная проблема всегда — договариваться с жильцами. Их много, у каждого свои требования, с каждым надо установить контакт. Расселением, на мой взгляд, должен заниматься город. Именно он должен брать на себя риски, связанные с нежеланием людей обсуждать перспективы расселения конструктивно, с „синдромом последней квартиры“. Дело

инвестора — приобрести уже пустое, расселенное здание на торгах, назначив лучшую цену. А дело города — обеспечить, чтобы это здание перешло покупателю пустым, причем в оговоренные с покупателем сроки. У инвестора же очень мало ресурса, чтобы договариваться с каждым жителем», — делится господин Тиктинский. Неопределенность при текущей доходности проектов для девелопера означает риски, которые невозможно принять, подчеркивает он.

Вложения в мелко нарезанные комнаты начинаются с таких порогов, по которым качественную арендную недвижимость купить невозможно, добавляет коммерческий директор ГК «ПСК» Сергей Софронов. «В определенной степени история повторяется: некоторые бывшие доходные дома снова становятся таковыми. Но оценивать размеры прибылей в данном случае сложно. Затраты неочевидны, понятий стандартов в уровне оснащения арендной площади здесь нет. Также все будет зависеть от формата сдачи в аренду. Так или иначе, ставки будут привязаны к рынку жилья, но не отелей, так как при аналогичной стоимости арендатор выберет отель с сервисом», — считает он.

ЗНАКОМЫЙ СЮЖЕТ Сам по себе ремонт и переориентирование старого фонда под формат арендной недвижимости можно расценивать позитивно, в том числе, с переводом в нежилой фонд и созданием небольших апарт-отелей. Однако процесс, как это часто бывает, становится стихийным, и вместо обеспечения города качественными арендными площадями получаются арендные коммуналки. «Люди, покупающие микродоли, делают это законно, но результат странный. Мы недавно удивлялись апартаментам без окон в Сочи, а теперь такие варианты можно найти и в Петербурге. Самостоятельно жить в столь малых помещениях очевидно неудобно. Поэтому те площади, что по документам останутся жильями, просто пополнят рынок „серой“ аренды», — описывает господин Софронов.

Форма совместного владения встречается во всем мире: например, в Швеции очень большая доля кооперативного жилья, рассказывает эксперт. Владельцем здания или даже группы зданий могут выступать как частные лица, так и муниципалитеты, строительные и прочие компании. Если частные лица построили или выкупили здание на свои средства, то и владеют им совместно. Как правило, западная практика сводится к тому, что объектом выступает весь дом или несколько, то есть это цельные и самостоятельные объекты, у которых есть владелец или владельцы, обеспечивающие управление. Продажа квартир внутри здания по мелким долям между разными собственниками в Европе не практикуется.

Герои сериала Five Bedrooms сталкиваются с теми же насущными бытовыми проблемами, с вопросами содержания и ремонта здания. А Сергей Софронов вспоминает эпизод из фильма «Джентльмены», в котором у потомственного английского аристократа возникает необходимость отремонтировать крышу особняка с серьезными затратами — и это мотивирует его принять криминальное предложение главного героя. «Полагаю, что предложение разделить особняк на доли и продать их или сдать в аренду он бы нашел совершенно неприемлемым», — заключает эксперт. ■

ВЛОЖЕНИЯ