

17 → Алексей Лазутин с таким прогнозом согласен: «Намечается тренд, когда спустя время на рынок в продажу выйдет некоторое количество участков с решением на строительство».

Владимир Шабанов, исполнительный директор группы «Аквилон», говорит: «В последнее время спрос на земельные участки снизился, тем не менее приобрести хороший участок достаточно тяжело. Идеальный вариант — участок в районе, обеспеченном инфраструктурой (социальной, торговой, транспортной), и без обременений. Таких уже практически нет. Все, что есть в городе, — это территории бывших промышленных предприятий».

Владислав Фадеев, начальник отдела маркетинговых исследований и аналитики компании «Главстрой Санкт-Петербург», также считает, что спрос на землю сохраняется, однако он отмечает, что застройщики крайне внимательно анализируют перспективные участки, оценивая как затратную часть, так и доходную. «И там, и там сохраняется повышенная степень риска. Кроме того, необходимо учитывать и доступность банковского финансирования: банки готовы предоставлять проектное финансирование только по тем проектам, где они уверены в надежности застройщика, в перспективах проекта. Поэтому ждать бума на рынке земельных участков не стоит, однако активность на этом рынке будет постепенно расти. В настоящий момент мы ви-

дим определенную гибкость со стороны лендлордов, которая проявляется в том, что они готовы обсуждать условия продажи, различные рассрочки, совместные схемы», — рассуждает он.

РАЗНОШЕРСТНЫЙ РЫНОК Виталий Бахарева, генеральный директор ГК «Альфа Фаберже», при этом замечает, что в Петербурге очень разношерстный земельный рынок. «Это, например, предприятия, которые находятся в историческом центре и понимают, что им тяжело здесь находиться с учетом логистики, но испытывают сложности с переездом из-за особенностей производственного цикла. Думаю, с уменьшением земельного фонда в историческом центре Петербурга процесс постепенно пойдет. Есть, как ни прискорбно, активы, которые находятся в обветшалом состоянии. Здания на первой линии, затянутые сеткой, которые разрушаются с каждым годом. Есть и сравнительно новые объекты — например, торговые центры — которые не пользуются спросом и нуждаются в реконструкции», — перечисляет эксперт.

Эдуард Тиктинский, президент группы RBI, говорит: «Не секрет, что ряд компаний-застройщиков, конечными выгодоприобретателями которых являются юридические или физические лица-нерезиденты, приняли решение уйти с рынка. И они, естественно, продают свои активы. Интерес к таким сделкам на рынке, ко-

нечно, есть, хотя, как правило, такие застройщики продают целиком весь свой портфель, в котором не все участки одинаково интересны покупателям. К тому же это сделки за деньги, что тоже не в интересах потенциальных покупателей».

Также, по его прогнозам, на рынок будут выходить (и уже выходят) активы компаний, уходящих с рынка России, но не являющихся застройщиками: это промышленные предприятия, бизнес-центры, предприятия торговли со своими земельными участками, которые также могут быть интересны с точки зрения редевелопмента. «Наконец, компании-застройщики, которые продолжают активно работать на рынке, тоже могут продавать часть своих проектов. У многих земельный банк достаточно большой, но запускать все проекты в текущей ситуации нецелесообразно, поэтому некоторые из них имеют смысл продать, в том числе и с полученными разрешениями на строительство», — рассуждает президент RBI.

Наконец, есть собственники земельных участков, которые не являются девелоперами: за их счет в основном застройщики обычно и пополняют свой портфель. «Каждый из них относится к происходящему на рынке по-своему. Одни считают, что, как и на протяжении последних двадцати лет, цены на жилье падать не будут, следовательно, цена участков тоже падать не должна. Другие понимают риски, но, конечно, снижать

цены тоже не слишком хотят», — заключает господин Тиктинский.

Он считает, что в период, когда есть большие экономические неопределенности, как сегодня, для застройщика интересно купить актив за долю в построенных площадях. «Ведь покупать за деньги сегодня — это значит возвращать их через несколько лет, а что там будет с точки зрения спроса, цен, градостроительной ситуации — спрогнозировать невозможно. Поэтому для застройщика логично разделить риски с продавцом. Хотя продавцу, в силу той же неопределенности будущего, выгоднее получить оплату деньгами — и, по большей части, сразу. Отмечу при этом, что сегодня значительная часть продавцов все же готовы входить в сделки с оплатой долями в построенных площадях», — разъясняет господин Тиктинский.

Александр Моторин, коммерческий директор компании «Сателлит Девелопмент», резюмирует: «Сейчас земельный рынок находится в подвешенном состоянии: есть участки в продаже, есть сделки, но общей тенденции на рост или снижение стоимости по всему рынку нет. Из-за специфики рынка и его закрытости каждый участок под застройку надо рассматривать индивидуально, два похожих по параметрам пятна могут существенно отличаться по стоимости, в том числе из-за разных инвестиционных стратегий лендлордов». ■

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ НАРАЩИВАЮТ ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ

К КОНЦУ 2022 ГОДА ВАКАНТНОСТЬ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА МОЖЕТ ВЫРАСТИ ДО 13%, А В 2023 ГОДУ И ВОВСЕ ДОСТИГНУТЬ 15%.

КОНСТАНТИН ЗАЛИЕВ

Такой прогноз дают аналитики консалтинговой компании NF Group в Санкт-Петербурге. По оценкам экспертов компании, доля свободных площадей к началу декабря в ключевых торговых центрах выросла до рекордных 12,6%. К концу года вакантность может достичь 13% из-за ухода иностранных брендов, а в 2023 году — 15%. Для сравнения, в декабре 2021 года на фоне пандемийных ограничений и падения посещаемости вакантность в ТЦ составляла 4,3%.

«К концу года наблюдается высокая неопределенность по целому ряду крупных международных игроков. От их решения касательно дальнейшего существования бизнеса в России будет зависеть уровень вакантности в торговых центрах. И в случае принятия ими решения об уходе с рынка в 2023 году доля свободных площадей составит около 15%», — говорится в отчете компании.

По мере ухода международных компаний увеличивается выбор площадок для тех ритейлеров, которые осуществляют экспансию на петербургский рынок или находятся в поисках наиболее перспективных площадок. Так, в ключевых торговых центрах открылось несколько магазинов с российскими брендами.

Основная ротация в ключевых торговых центрах Петербурга наблюдается в сегменте одежды и обуви, что в первую очередь связано с уходом международных компаний, а также с переоткрытием магазинов под новыми брендами. Так, в сегменте одежды наблюдается отрица-



К КОНЦУ ГОДА НАБЛЮДАЕТСЯ ВЫСОКАЯ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ ПО ЦЕЛОМУ РЯДУ КРУПНЫХ МЕЖДУНАРОДНЫХ ИГРОКОВ. ОТ ИХ РЕШЕНИЯ КАСАТЕЛЬНО ДАЛЬНЕЙШЕГО СУЩЕСТВОВАНИЯ БИЗНЕСА В РОССИИ БУДЕТ ЗАВИСЕТЬ УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ

тельная динамика открытий по сравнению с закрытиями. В торговых центрах освобождаются большие площади после закрытия некоторых магазинов зарубежных брендов, таких как Gap, H&M, Marks & Spencer. А сегмент обуви, наоборот, показывает положительную динамику открытий по сравнению с закрытиями. На рынке развиваются ритейлеры Kari, Mascotte, Rieker и другие.

Высокая вакантность в торговых центрах продолжает сказываться на трафике. По данным Focus Technologies, в крупноформатных торговых центрах по итогам года он может оказаться на 30% ниже, чем в 2021 году, и на 40% ниже, чем в допандемийном 2019 году. В торговых центрах малого формата снижение трафика составит около 10% в сравнении с 2021 годом и 20% — с допандемийным 2019 годом.

«Наиболее устойчивыми к происходящим изменениям остаются торговые центры, которые находятся в зоне плотной жилой застройки, рядом со станциями метро и в зоне высокого туристического трафика в центре, около сложившихся деловых районов и в жилых кварталах. Поэтому наиболее устойчивы к внешним вызовам оказались малоформатные торговые центры и более крупные проекты, расположенные в центре города», — указывают эксперты NF Group.

Евгения Хакбердиева, региональный директор департамента торговой недвижимости NF Group, говорит: «Рост вакансий и низкий объем ввода — ключевые индикаторы напряженности в отрасли. В 2022 году мы отмечаем рекордный уровень вакансий в торговых центрах Петербурга, чего не было даже вследствие кризиса

2014–2015 годов. Принципиальным отличием текущей ситуации является тот факт, что вакансии растут не за счет нового предложения на фоне снижения спроса, а за счет резкого падения спроса и массового исхода крупных международных игроков. Это новые вызовы для рынка, для решения которых потребуются время, высокий потенциал и активность тех компаний, которые продолжают развитие в нашей стране. Мы надеемся в 2023 году увидеть новые открытия в торговых центрах Петербурга как представителей российского бизнеса, так и игроков с международными именами».

При этом арендные ставки в торговых галереях пока находятся в тех же диапазонах, что и в 2021 году. На рынке заключаются единичные сделки по более высоким ставкам на площадки, которые ранее занимали международные бренды. ■

ПРИМЕРЫ НОВЫХ РОССИЙСКИХ БРЕНДОВ В КЛЮЧЕВЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, 2022 ГОД

БРЕНД	ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ
SLAVA И SLAVA KIDS	«НЕВСКИЙ ЦЕНТР»
BY KAORI (ВМЕСТО LUSH)	«МЕГА ДЫБЕНКО»
CANDELABRA HOME (ВМЕСТО TAC)	«ПИТЕР РАДУГА»
LOLOCLD (ВМЕСТО REIMA)	«ГАЛЕРЕЯ»
ALL WE NEED (ВМЕСТО SOP.SOPINE)	«ЕВРОПОЛИС»

ИСТОЧНИК: NF GROUP RESEARCH, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (выпуск Санкт-Петербург, Business Guide «Лидеры бизнеса»)

Владимир Желонкин — генеральный директор АО «Коммерсантъ», главный редактор
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Андрей Ершов — главный редактор СПб страниц
Александр Коряков — бильд-редактор
Валерий Грибанов — выпускающий редактор
Марина Шевченко — корректор
Мария Громова — верстка
Любовь Элконина — рекламная служба

Адрес редакции и издателя: 123112, г. Москва, Пресненская наб., д. 10 этаж 35. Тел. (495) 797-6970. Адрес редакции в Санкт-Петербурге: 191024, Харьковская ул., д. 8А, лит А. Тел. (812) 324-6949

Учредитель: АО «Коммерсантъ». Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ», зарегистрировано Роскомнадзором, регистрационный номер и дата принятия решения о регистрации ПИ №ФС77-76923 от 11.10.2019 года

Типография: 000 «РосБалт», юридический и почтовый адрес: 193734, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4

Тираж: 9000. Распространяется бесплатно. 16+

Графика на обложке: Арсений Блинов