

# СНИМИТЕ ЭТО НЕМЕДЛЕННО

СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СТАБИЛИЗИРУЕТСЯ. ЭКСПЕРТЫ ОТМЕЧАЮТ, ЧТО ВЛАДЕЛЬЦАМ КРУПНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ ПРАКТИЧЕСКИ УДАЛОСЬ СПРАВИТЬСЯ С ПРОШЛОГОДНИМ КРИЗИСОМ, КОГДА РЫНОК ПОКИНУЛИ ИНОСТРАННЫЕ АРЕНДАТОРЫ. ОСВОБОДИВШИЕСЯ ПЛОЩАДИ ЗАНЯЛИ МЕСТНЫЕ СЕТИ, КОТОРЫЕ БЛАГОДАря УХОДУ КОНКУРЕНТОВ ПЕРЕСМОТРЕЛИ СВОИ СТРАТЕГИИ. ИРИНА СУХАНОВА

Инвесторы и арендаторы вернулись на рынок коммерческой недвижимости. По данным «Авито Недвижимости», спрос на покупку коммерческих помещений в Перми в IV квартале 2022 года вырос на 26% по сравнению с третьим кварталом прошлого года. Это самый большой показатель в России. По данным аналитиков «Авито Недвижимость», по России спрос на покупку вырос в среднем на 12%. При этом стоимость коммерческой недвижимости в Перми снизилась на 3%. По данным агентства, в IV квартале посетители платформы «Авито Недвижимость» на 12% чаще интересовались приобретением офисных помещений и объектов свободного назначения, на 9% — складами, на 8% — торговыми площадями, на 6% — объектами под производство. Падение спроса на 6% «Авито-Недвижимость» отмечает только у сегмента предприятий общественного питания.

Эксперты подтверждают высокий спрос на коммерческие объекты со стороны инвесторов. Гендиректор УК «Труменс Групп» (управляет ТЦ «Галерея») Елена Денисова отметила, что оживление на рынке недвижимости связано в первую очередь с нестабильностью других видов инвестиций. «Недвижимость — один из немногих оставшихся надежных способов вложения денежных средств», — подчеркнула она. «Рынок валюты продемонстрировал свою нестабильность. Рынок акций тоже показал себя как довольно высокорисковый инструмент. Остается самый спокойный и стабильный рынок — это рынок недвижимости. Он, конечно, не такой высокодоходный, как хотелось бы, но стабильный», — говорит госпожа Денисова.

Руководитель УК Gold Realty Group Светлана Костромина подтверждает, что для инвесторов, которые заинтересованы в пассивном доходе, практически нет других эффективных способов инвестирования. Это связано с тем, что закончился срок размещения депозитов в банках по высоким ставкам. Инвесторы отказываются от иностранных и цифровых валют. «Акции и облигации — ненадежные. Банки предлагают размещать акции и облигации с доходностью до 14%, но при этом не гарантируют возврат тела размещения. То есть это высокорисковые инвестиции. Основное направление инвестиций в недвижимость — это сохранение капитала. Потому что, несмотря на возможные события в макро- и микроэкономике, стены всегда останутся. А в случае кризиса в банковской системе или на валютном рынке потери могут быть существенными», — поясняет госпожа Костромина.



В ПЕРМИ ОТМЕЧАЕТСЯ ДЕФИЦИТ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Эксперты подчеркивают, что вложения в недвижимость — это прежде всего способ сохранения капитала. Как отмечает Светлана Костромина, если раньше доходность коммерческой недвижимости составляла примерно 10–12% годовых, то в будущем она будет снижаться. По опыту столичных городов — Москвы и Санкт-Петербурга, нормальная доходность будет на уровне 6–7% годовых. «Спрос на помещения есть, и довольно серьезный, активный. Вопрос в том, что недостаточно хороших предложений», — отмечает Елена Денисова.

Марина Медведева, финансовый директор ГК «РИАЛ» (управляет ТЦ «Колизей», «Домино», БЦ

«Green Plaza»), подтверждает возросший спрос на коммерческую недвижимость. «Каждую неделю нам поступают предложения о продаже площадей», — говорит она. Возросший спрос она связывает с тем, что инвесторы, ранее вкладывавшиеся в зарубежную недвижимость, из-за санкций и других барьеров сейчас не имеют других возможностей сохранить свой капитал. «Проще купить квадратные метры, которые будут приносить понятный доход, чем инвестировать в реальное производство», — полагает эксперт.

На первом месте по уровню спроса находятся объекты стрит-ритейла с отдельным входом с вы-

соким трафиком. «Большим спросом пользуются помещения на стрит-ритейл до 100 кв. м в локациях с хорошим пешеходным и автомобильным трафиком и помещения в прикассовых зонах рядом с федеральными продуктовыми ритейлерами», — уточняет ведущий эксперт корпорации «Перспектива» Ольга Давыдова.

Как пояснила Елена Денисова, наибольшим спросом пользуются небольшие помещения, потому что для них не требуется серьезный объем инвестиций, в отличие, например, от покупки торгового центра. «На небольшие помещения внутри бизнес-центров, на первые этажи

**ВЛОЖЕНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ — ЭТО ПРЕЖДЕ ВСЕГО СПОСОБ СОХРАНЕНИЯ КАПИТАЛА**



ИНВЕСТИЦИИ