рынок недвижимости продолжит замедляться. Ключевые факторы: комиссии для девелоперов за продажу квартир по льготной ипотеке, выросший осенью 2023 года минимальный первоначальный взнос для заемщиков, а также рост стоимости проектного финансирования и бридж-кредитов для застройщиков. Все это найдет отражение и на уровне спроса, и на темпах вывода на рынок нового предложения.

«Реалистичным выглядит прогноз снижения интереса к первичной недвижимости на 25–30% — будет формироваться волна отложенного спроса. Чтобы заинтересовать покупателей даже в отсутствии значительных скидок, девелоперы начнут концентрироваться на уже реализующихся проектах, будут их качественно улучшать, обостряя продуктовую конкуренцию»,— полагает она.

Во втором полугодии 2024 года на рынке недвижимости может начаться оттепель, считает госпожа Орлова. В этот период ключевая ставка, как полагают аналитики, снизится вплоть до 9–10%, а значит, ставки по рыночной ипотеке окажутся на приемлемом уровне 11–12%. Вероятнее всего, девелоперы смогут более активно субсидировать рыночные ипотечные программы, предполагает эксперт.

«И вот в этом моменте существующий объем предложения начнет активно вымываться, и не факт, что девелоперы будут успевать столь же активно пополнять рынок новыми проектами. Скорее всего, выводить будут корпуса, которые уже получили всю положенную разрешительную документацию. Но девелоперам, которым нынешняя ситуация представляется не самой оптимальной, для начала инвестирования в разработку новых проектов и тем более покупку участков понадобится три-шесть месяцев, чтобы подготовиться к новым стартам. В этом случае с конца 2024 года на рынке начнет формироваться дефицит предложения, который мы будем наблюдать и в 2025 году. Такая ситуация чревата ростом цен на недвижимость на 15–20%»,— рассуждает госпожа Орлова. ■

БИЗНЕС ПОКУПАЕТ ОФИСЫ ДЛЯ СЕБЯ

В ПЕТЕРБУРГЕ ЗА ТРИ ГОДА КОМПАНИИ ИНВЕСТИРОВАЛИ В ОФИСЫ ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД БОЛЕЕ 20 МЛРД РУБЛЕЙ. ДЕНИС КОЖИН

В Санкт-Петербурге закрепился тренд на покупку офисных объектов для собственных нужд компаний. По данным консалтинговой компании Nikoliers, в 2021–2023 годах почти половина сделок по покупке офисов была совершена конечными пользователями с целью собственного размещения. Одна из основных причин такого повышенного спроса — желание компаний сохранить накопленный капитал. Как посчитали аналитики Nikoliers, в 2021–2023 годах на подобные инвестиции пришлась треть всех вложений в офисные объекты города.

Всего за три последних года в Петербурге было заключено более 40 сделок купли-продажи офисных объектов. Общая сумма транзакций составила около 61,5 млрд рублей, из них 20 млрд пришлось на покупку офисов непрофильными инвесторами. Для сравнения, в 2018–2020 годах в офисные объекты под собственные нужды компании инвестировали около 8,5 млрд рублей.

Повышенный спрос на приобретение офисных площадей в Петербурге наблюдается со стороны конечных пользователей из разных секторов экономики, но преимущественно — от крупных IT-компаний, государственных и строительных компаний, а также организаций, оказывающих профессиональные услуги. Так, в 2021 году китайский производитель электроники Huawei купил деловой центр «Кантемировский» (50 тыс. кв. м), а в 2022 году «Россети Ленэнерго» приобрели 42,2 тыс. кв. м в «Балтийском деловом центре».

Также в числе ключевых сделок с офисами под собственные нужды — покупка холдингом «Диета-18» офисного комплекса «Полис центр» (27 тыс. кв. м), приобретение холдингом РСТИ большей части БЦ «Левашовский», покупка компанией «Первый бит» БЦ «Президент» на Ушаковской набережной (5,7 тыс. кв. м), покупка СТД «Петрович» БЦ «Нобель» на Пироговской набережной (5,5 тыс. кв. м.).

Как поясняет Виктория Горячева, заместитель руководителя департамента офисной недвижимости Nikoliers, частные инвесторы и крупные компании находятся в поиске новых форматов для инвестиций и сохранения средств, и один из главных трендов на современном российском рынке — смещение их фокуса в сторону приобретения офисной недвижимости.

«Несмотря на то, что компании рассматривают здания для покупки с целью размещения сотрудников, они также оценивают и экономическую привлекательность приобретения,— комментирует госпожа Горячева.— В Москве уже сформировалась форма продажи и владения офисными объектами, когда компания приобретает не здание целиком, а отдельные блоки. Накопленный в столице опыт может быть перенят игроками петербургского и даже региональных рынков, где конкуренция в данном сегменте пока отсутствует. На наш взгляд, покупка офисных объектов станет еще одним популярным сегментом для инвестиций в недвижимость».

В Петербурге также назревает дефицит качественного офисного предложения на арендном рынке. По данным Nikoliers, средний уровень вакантности в офисном сегменте Санкт-Петербурга к концу 2023 года сократился до 8% (с 10,5% в конце 2022 года).

«На протяжении 2023 года мы наблюдали активный интерес арендаторов к готовым офисным решениям с отделкой и мебелью. Однако такого предложения в Санкт-Петербурге практически не осталось, поэтому арендаторы вынуждены рассматривать помещения с базовой отделкой или без отделки, которые всегда требуют дополнительных вложений для приспособления под собственные нужды,— отмечает Виктория Горячева.— Для инвесторов, имеющих в распоряжении средства на приобретение объекта в собственность, выгоднее сохранить деньги в недвижимости и вкладываться в ремонт уже собственного объекта, повышая тем самым его ликвидность». ■

НЕВСКИЙ ПРОСПЕКТ ДОСТИГ МИНИМАЛЬНОЙ ВАКАНСИИ

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ НА ЦЕНТРАЛЬНЫХ УЛИЦАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА СНИЗИЛАСЬ ДО 6,5%, ПРИ ЭТОМ НА ОСНОВНОЙ ЧАСТИ НЕВСКОГО ПРОСПЕКТА — ДО 3%. ЭТО РЕКОРДНО НИЗКИЙ ПОКАЗАТЕЛЬ. ДЕНИС КОЖИН

Такие данные приводит NF Group. Основными арендаторами помещений в формате стрит-ритейла на центральных улицах города остаются кафе и рестораны (39%), магазины одежды (13%) и продуктовые магазины (9%). При этом фэшн-ритейлеры в 2023 году нарастили объем арендуемых площадей на 0,9 п. п., а развитие продуктовых ритейлеров показало отрицательную динамику (–0,4 п. п.) вследствие закрытия небольших магазинов на центральных улицах города. В 2024 году прогнозируется индексация ставок аренды помещений стрит-ритейла до 7% и стабилизация вакантности на уровне 5–7%, что является достаточно низким показателем на рынке.

Как говорят в компании, в 2023 году на центральных улицах Санкт-Петербурга отмечалась высокая активность арендаторов помещений формата стрит-ритейла. Рост туристического потока в Северную столицу, постепенный уход международных брендов и освобождение площадей, активизация спроса со стороны российских ритейлеров привели к снижению вакантности. Таким образом, общий объем свободного предложения по сравнению с аналогичным показателем по итогам 2022 года снизился на 19% (до 28,4 тыс. кв. м). Доля вакантных площадей по сравнению с тем же периодом сократилась на 1,8 п. п. и составила 6,5%, достигнув допандемийных значений 2019 года.

Наибольшее снижение вакантности (на 5 п. п. и более) отмечалось на улицах Большая Конюшенная, Маяковская и Малая Морская — за счет многочисленных открытий заведений общественного питания, а также магазинов одежды и цветочных магазинов. Среди открытий можно выделить кофейню «How are you?» с авторскими напитками, собственной выпечкой и поздними завтраками (улица Маяковского, 17), рюмочную «У Ларисы» на улице Маяковского, 39, флагманскую брассерию Manneken Pis (Малая Морская улица, 18),

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ОСНОВНЫМИ АРЕНДАТОРАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В ФОРМАТЕ СТРИТ-РИТЕЙЛА НА ЦЕНТРАЛЬНЫХ УЛИЦАХ ГОРОДА ОСТАЮТСЯ КАФЕ И РЕСТОРАНЫ, МАГАЗИНЫ ОДЕЖДЫ И ПРОДУКТОВЫЕ МАГАЗИНЫ

монобрендовый бутик оптики Gresso (Большая Конюшенная улица, 13), магазины одежды 2MOOD и Selfmade на Большой Конюшенной улице, а также новый рыбный ресторан «Рыба и гады» (Большая Конюшенная улица, 5).

Рост объема свободного предложения отмечался только на двух центральных улицах города. На Среднем проспекте В.О. доля свободных площадей за год увеличилась на 4,4 п. п., количество закрытых заведений превысило число открытых в 1,3 раза. Закрывались в основном заведения общественного питания: например, корейский ресторан «Содам» (Средний пр. В.О., 59/38), кафе «Боулы & багеты» (Средний пр. В.О., 69), кафе «Кебаб Хаус» (Средний пр. В.О., 50), пекарня «Пуд хлеба» (Средний пр. В.О., 45) и другие. Также вакантность на 2,3 п. п. выросла на Кирочной улице в связи с закрытием на ремонт станции метро «Чернышевская» до мая 2024 года.

На Невском проспекте по итогам 2023 года остаются свободными 4,5% площадей, что является минимальным значением за последние семь лет. Вакантность на основной части Невского проспекта демонстрирует одно из минимальных значений среди всех центральных торговых коридоров (3%). Старо-Невский проспект также активно восстанавливает свои позиции и готовится к новому этапу развития, в том числе в качестве фэшн-коридора: за год вакантность здесь сократилась на 3 п. п., составив 8,1%, что является минимальным значением за весь период наблюдений.

Основными арендаторами помещений в формате стрит-ритейла на центральных улицах города остаются кафе и рестораны (39%), магазины одежды (13%) и продуктовые магазины (9%). По итогам 2023 года присутствие фэшн-ритейлеров, а также кафе и ресторанов увеличилось на 0,9 и 0,4 п. п. соответственно. Доля продуктовых магазинов, напротив, сократилась на 0,4 п. п., что вызвано закрытием небольших продуктовых точек и трех магазинов «AB Daily». Тем не менее продолжали развиваться такие продуктовые сети, как «ВкусВилл» и «Дикси», а также алкогольные магазины.

По объему площадей, занятых арендаторами, основной прирост наблюдался у обувных магазинов (+55,7 п. п.) и табачных лавок (+25,6 п. п.). Также анонсировано открытие флагманского магазина обуви SuperStep площадью 2000 кв. м на Невском проспекте.

В 2023 году изменение запрашиваемых арендных ставок показывало разнонаправленную динамику. Большинство торговых коридоров демонстрировало рост показателя на уровне 5–7%, а на основной части Невского проспекта, Большом пр., П.С. и Большой Конюшенной улице запрашиваемые арендные ставки увеличились на 10% на фоне активизации спроса и снижения вакантности. Таким образом, на основной части Невского проспекта диапазон запрашиваемых ставок аренды составил 6,2–11 тыс. рублей за квадратный метр в месяц, включая НДС. Закрытие метро и перераспределение пешеходных потоков привели к снижению показателя на Кирочной улице и к его росту на улице Восстания.

Анна Лапченко, руководитель отдела торговой недвижимости консалтинговой компании NF Group в Санкт-Петербурге, отмечает: «В 2023 году рынок стрит-ритейла восстановил утраченные прежде позиции благодаря высокому спросу на торговые помещения, а также уходу международных брендов и появлению свободных качественных площадей. Наибольшую активность проявили сегменты общественного питания и фэшн, но если гастрономическая составляющая рынка равномерно продолжала прирастать в течение многих лет, то ажиотажная активность фэшн-ритейлеров ярко проявилась именно в 2023 году. В 2024 году ожидается стабилизация вакантности на достигнутом уровне и меньший объем сделок ввиду ограниченного предложения на основных торговых улицах Санкт-Петербурга».

В 2024 году прогнозируется стабилизация вакантности на уровне 5–7%, что является достаточно низким показателем на рынке. После затишья на Старо-Невском проспекте ожидается новый виток качественного развития локации, где люксовые бренды заменят бутики премиального сегмента. Средние запрашиваемые арендные ставки будут расти точечно ввиду небольшого объема свободного предложения и стабильно высокого спроса на торговые помещения, а также за счет изменения среднерыночной индексации по договорам с 5 до 7%. ■

СТРИТ-РИТЕЙЛ